

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 03.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça 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 öngörüler ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Serbesti Mh. Büyükdere Sokakı No:4
Kat:5 Kat:5 / SİTEKENT
Tel: +90 212 200 40 50 Fax: +90 212 285 40 50
E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr
Tic Sicil No: 292709/2934600018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mahallesi Cad. Paç. B. Bya 3. Blok
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34397/İSTANBUL
Tel: 0212 352 31 77 Fax: 0212 352 31 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Bağımsız Kurumlar V.D. 927000 0389
Merkezi No: 08220-0194, sonyay

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----|
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER..... | 5 |
| 2. ÖZET | 7 |
| 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER | 21 |
| 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER..... | 22 |
| 5. RİSK FAKTÖRLERİ | 25 |
| 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER..... | 28 |
| 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 34 |
| 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER..... | 39 |
| 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER | 42 |
| 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER..... | 48 |
| 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI | 55 |
| 12. EĞİLİM BİLGİLERİ | 55 |
| 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ | 56 |
| YOKTUR. | 59 |
| 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER..... | 58 |
| 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER..... | 67 |
| 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI | 88 |
| 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER | 72 |
| 18. ANA PAY SAHİPLERİ..... | 72 |
| 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER..... | 76 |
| 20. DİĞER BİLGİLER..... | 79 |
| 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER | 84 |
| 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER..... | 84 |
| 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 88 |
| 24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR | 96 |
| 25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 105 |
| 26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER | 105 |
| 27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ | 108 |
| 28. SULANMA ETKİSİ | 107 |
| 29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER | 109 |
| 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI..... | 110 |
| 31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ | 118 |
| 32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER | 119 |
| 33. EKLER | 120 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ümraniye - İSTANBUL

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

Sicil No: MTD 522 006 3345

Mersis No: TR50000933460010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akai Mah. Akademi Marjinal Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: +90 212 343 34 47 Faks: +90 212 343 34 50
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 512 088 8345
Mersis No: TR5220-0443-8900017

KISALTMA VE TANIMLAR

| Kısaltma | Tanım |
|----------------------|---|
| AŞ | Anonim Şirketi |
| Bakanlık | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı |
| BİST, Borsa İstanbul | Borsa İstanbul Anonim Şirketi |
| BKK | Bakanlar Kurulu Kararı |
| BSMV | Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi |
| COVID-19 | Yeni Koronavirüs Hastalığı |
| ÇED | Çevresel Etki Değerlendirmesi |
| Prof. Dr. | Profesör Doktor |
| BGKS | Elektronik Genel Kurul Sistemi |
| EKGYO | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ |
| GİB | Gelir İdaresi Başkanlığı |
| Grup | Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve konsolide bağlı ortaklıklarının dahil olduğu şirketler grubu |
| GSYH | Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |
| GVK | Gelir Vergisi Kanunu |
| GYO | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| GYODER | Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği |
| HALK GYO AŞ | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| IBAN | International Bank Account Number |
| ISIN | Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası |
| İGDAŞ | İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi |
| İ.İ.B.F. | İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi |
| İUFM | İstanbul Uluslararası Finans Merkezi |
| KAP | Kamuyu Aydınlatma Platformu |
| KDV | Katma Değer Vergisi |
| KEP | Kayıtlı Elektronik Posta Adresi |
| KOBİ | Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler |
| KVK | Kurumlar Vergisi Kanunu |
| KYBE | Kurumsal Yönetim Bilgi Formu |
| LTD. ŞTİ | Limited Şirketi |
| MBA | Master of Business Administration |
| Md. | Madde |
| MİA | Merkezi İş Alanı |
| MKK | Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ |
| MKS | Merkezi 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 Services Limited |

REIDIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli Nr. Büyükdere Bulvarı Numk. No:4
 Üsküdar/İSTANBUL
 Tel: +90 212 265 40 50 Faks: +90 212 265 40 50
 E-postası: V.C. - 0212 265 3345
 Mersis No: 05220083100000000000000000



REIDIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akat MSH. Ziraatçı Mahallesi
 P-21A Blok No: 10 Esentepe 34396 İSTANBUL
 Tel: +90 212 342 08 77 Faks: +90 212 342 08 77
 www.reidin.com.tr
 İstanbul İçişleri Sicil No: 27228
 Ticaret Sicil No: 27228
 Mersis No: 0-9220-0810-8900017

| | |
|---|---|
| SMMM | Serbest Muhasebeci Mali Müşavir |
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| SPKn | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu |
| TAAH | Taahhüt |
| Taksbank | İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ |
| TAKS | Taban Alan Kat Sayısı |
| T.AŞ | Türk Anonim Şirketi |
| TBMM | Türkiye Büyük Millet Meclisi |
| T.C. | Türkiye Cumhuriyeti |
| TCMB | Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası |
| TEİAŞ | Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi |
| TBK | Türkiye Elektrik Kurumu |
| Tic. | Ticaret |
| TL | Türk Lirası |
| TSPB | Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği |
| TTE | Türk Ticaret Kanunu |
| TTSG | Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi |
| TÜİK | Türkiye İstatistik Kurumu |
| T.Vakıflar Bankası T.A.O., Vakıfbank | Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı |
| UMS 24 | Uluslararası Muhasebe Standartları |
| URF | Kurumsal Yönetim Uyum Raporu |
| Vakıfbank Kanunu | 15 Ocak 1954 tarih ve 8608 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmış 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu |
| Vakıf Yatırım | Vakıf Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi |
| Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Şirket, Vakıf GYO, VKGYO | Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Vb. | Vc benzeri |
| Y.K. | Yönetim Kurulu |
| YMM Raporu | Yeminli Mali Müşavir Raporu |
| Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yardımcısı |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mah. Büyükdere Bulvarı No: 51, No: 51
Çiftlikçe / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Etiler Cad. Vakıf Mah. Şişli
F-2/A Blok Kat: 8 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760
Tic. Sic. No: 279760 / M. Sic. No: 279760 / T. Sic. No: 279760

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

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

| İhraççı | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|--|---------------------------|
| Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sertif. Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4 Orman ye. / İSTANBUL Tel: +90 216 266 40 50 Fax: +90 216 266 40 55 E-posta: info@vkiyati.com.tr Mikail BEKİR Yönetim Kurulu Başkanı Başkan 03.06.2021 | İZAHNAMENİN TAMAMI |
| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akad Mah. Edisül Kadife Cad. Park Meydanı Sırası F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL Tel: +90 212 352 34 77 Fax: +90 212 352 34 80 www.vkiyatirim.com.tr Mehmet İLBI Bünyesinde Kurumlar V.D. 922 000 3348 Tic Sicil No: 292200034800 Selahattin AKDİN Direktör 03.06.2021 | İZAHNAMENİN TAMAMI |

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

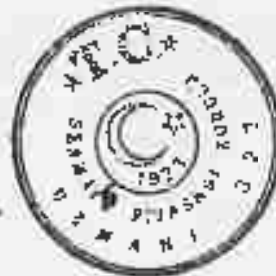
İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertif. Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Orman ye. / İSTANBUL
Tel: +90 216 266 40 50 Fax: +90 216 266 40 55
E-posta: info@vkiyati.com.tr
Tic Sicil No: 292200034800



| | |
|--|--|
| İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi | Sorumlu Olduğu Kurum: |
| PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Safin Alyanak, SMMM Sorumlu Ortak Baş Denetçi | 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları |
| Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz ALUÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | 2018, 2019, 2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları |
| A Gayrimenkul Değerleme AŞ Rıza METİN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | 2018 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları |
| Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ Volkan YEDİKARDAŞLAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | 2019, 2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları |
| ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz KÜRKÇÜ Sorumlu Değerleme Uzmanı | 2021 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Denetim: Bayraktar Bulvarı, Kat: 5. Sk. No:4
Ortaçay / İSTANBUL
Tel: +90 216 201 40 50 Faks: +90 216 263 40 51
Sangazi V.D.: 027 038 0348
Mersis No: 0822018334800018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aval Mah. Etilim Marfın Cad. Park Meydanı
F-2/A Blok No:11 Başlıca 34331 İSTANBUL
Tel: 0(212) 392 35 77 Faks: 0(212) 392 35 30
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 264 228
Mersis No: 0822018334800018

2. ÖZET

| A - GİRİŞ VE UYARILAR | | |
|-----------------------|--|--|
| Başlık | Açıklama Yükümlülüğü | |
| A.1 | Giriş ve uyarılar <ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgileri ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katılmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerle hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtına, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararı vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir. | |
| A.2 | İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi <ul style="list-style-type: none">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, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi | Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr Telefon: +90 (216) 265 40 50 Faks: +90 (216) 265 40 55 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırımcıların Bilgilerine Erişim İçin:
Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 290508/0100000250
Tic. Sic. No: 290508/0100000250
Tic. Sic. No: 290508/0100000250



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:15 Başkentin 34333 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 290508/0100000250
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 228
Başvuru Kurumları V.D. 922 006 9349
Form No: 0-9220-0993-4900617

B.3

Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracatın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller/gayrimenkul projeleri:

- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Karma Projesi (Ofis ve Ticari Üniteler)
- Maltepe Konut Projesi
- İzmir Konak Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları)
- İstanbul, Fatih İlçesi, İş Merkezi
- İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Alanlar
- Ankara, Çankaya İlçesi, İşyeri
- Kütahya, Merkez, Alipaşa Mahallesi, İş Merkezi
- İzmir, Aliaga İlçesi, İş Merkezi
- Ankara, Etimesgut İlçesi, 2.111 / 19.023 hisseli arsa ve arsalar
- İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parsel arsa
- İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa
- İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa
- İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde arsa
- Transform Fikirtepe Projesi, 30 adet Bağımsız Bölüm
- Nidapark Küçüköyü Projesi, B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan Bağımsız Bölümler
- Cubes Ankara Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları)

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetleri sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivite için en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 20 yılda 4000'den fazla Türkiye'de inşaat

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin Adı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kısaltılmış Adı: VGYO A.Ş.
Ticaret Sicil No: 26540/30
Sancaktepe V.D. 922 008 8359
Mersis No: 06220034000000000000000000



F.2/A Blok No: 26 Etiler Kat: 26
Tel: 0212 212 20 30 77 Fax: 0212 212 20 30 77
E-posta: bilgi@vgyo.com.tr
Yatırım Tezisi No: 2022/222
Sermaye Piyasası Kurulu V.D. 922 008 8359
Mersis No: 06220034000000000000000000

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>sektörlü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 20 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'da yıllık ortalama %4,6 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %6,1 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %1,8 büyürken, inşaat sektörü %3,5 azalmıştır.</p> <p>GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 4. çeyrek raporuna göre, 2020 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur. Satışlarda artışa tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin yaz ayları boyunca hafiflemesi ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 34 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 12.05.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 59,8 milyar TL'dir.</p> |
| B.4a | İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörlü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi | <p>2021 yılının ikinci çeyreğinde, REIDİN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %17 artışla 90,3 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre %1 artışla 120,4 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir.</p> <p>COVID-19 nedeniyle küresel olarak salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör, ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış, bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır.</p> |
| B.5 | İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri | <p>Şirket, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun bir iştiraki olarak, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. finans grubunda yer almakta olup Grubun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi kommandadır.</p> |
| B.6 | Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan | <p>Şirket'in 13.05.2021 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.</p> |



ORTAKLIĞI
 Genel Müd. Vakıflar Bankası Nispetiye Şişli
 Nispetiye / İSTANBUL
 Tel: +90 212 265 10 50 Fax: +90 212 265 4
 Sarıcazi V.D. 52 908 13 65
 Mersis No: 082200834000015

9

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebuhişir Mahallesi Cad. Paçlı Mh. 5. Kat
 F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34136 İSTANBUL
 Tel: 0 212 362 95 77 Fbx: 0 212 362 95 77
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 291 228
 Ticaret Sicil Kurumları V.D. 522 068 8358
 Menkul No: 0 9220-0885-6600017

B.7

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

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

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 yıllarına ait seçilmiş finansal bilgileri aşağıda yer almaktadır.

| Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dönen Varlıklar | 1.284.036.114 | 92.681.695 | 230.781.698 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 820.021.801 | 784.110 | 149.109.148 |
| Ticari Alacaklar | 8.311.723 | 35.344.446 | 16.146.473 |
| Stoklar | 321.053.621 | 52.506.619 | 68.500.588 |
| Diğer Dönen Varlıklar (*) | 34.608.969 | 3.966.520 | 3.003.479 |
| Duran Varlıklar | 1.724.945.302 | 1.688.869.654 | 1.470.419.188 |
| Ticari Alacaklar | 2.750.913 | 112.423.935 | 107.610.319 |
| Maddi Duran Varlıklar | 537.191 | 500.220 | 904.951 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 14.794.751 | 14.698.460 | 14.708.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 867.702.413 | 1.018.694.794 | 816.183.179 |
| Stoklar | 532.926.026 | 208.394.564 | 182.243.592 |
| Diğer Duran Varlıklar (**) | 306.154.008 | 334.213.683 | 348.767.157 |
| Aktif Toplamı | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.925.308.719 | 247.821.507 | 245.868.511 |
| Finansal Borçlar (***) | 105.675.256 | 184.486.527 | 205.272.727 |
| Ticari Borçlar | 188.879.030 | 58.500.840 | 29.716.097 |
| Hesaplanacak Gelirler (****) | 727.821.241 | 2.140.027 | 5.651.940 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****) | 2.933.171 | 1.894.113 | 4.927.737 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 459.197.454 | 470.785.237 | 688.159.442 |
| Finansal Borçlar | 289.163.203 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| Ticari Borçlar | 126.250.000 | - | - |
| Hesaplanacak Gelirler (****) | 27.696.800 | 309.245.000 | 309.245.000 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****) | 16.685.449 | 10.333.410 | 8.222.349 |
| Toplam Yükümlülükler | 1.484.506.172 | 717.886.734 | 733.727.853 |
| Özellikler | 1.444.475.244 | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| Ana Ortaklığın Ait Özellikler | 1.444.475.244 | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| Ölçümler | 460.000.000 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| Sermaye artırımları | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Peylara ilişkin primler (altınlar) | 278.977.708 | 246.731.349 | 246.731.349 |
| Tarım amaçlı toprak ve diğer yerlerin yeniden ölçüm (kayınları) kazançları | -13.126 | 10.665 | -44.839 |
| Kurumların ayrılan karlılar | 9.055.906 | 9.055.906 | 7.973.782 |
| Geçmiş yıllar karları | 356.263.597 | 460.111.329 | 439.015.426 |
| Merdivene kon | 118.592.111 | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Azımlık Payları | - | - | - |
| Pasif Toplamı | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalem; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Carl Dönem Vergisiyle ilgili Varlıklar ve Diğer Dönen Varlıklar kalemlerinin toplamından oluşmaktadır.

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

(***) Finansal borçlara ait bağımsız Kısa Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Yükümlülükler kaleminde gösterilmesi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Serbest Muhasebeci Mali Uzmanlık ve Denetim

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Serbest Muhasebeci Mali Uzmanlık ve Denetim

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında 1,78 milyar TL ve 2020 yılında 2,93 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında 717,8 milyon TL ve 2020 yılında 1,48 milyar TL düzeyinde oluşmuştur.

Şirket'in özkaynaklar toplamı 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında 1,06 milyar TL ve 2020 yılında 1,44 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz ve 2020 yılında 230 milyon TL bedelli sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL dönem net kar elde etmiştir.

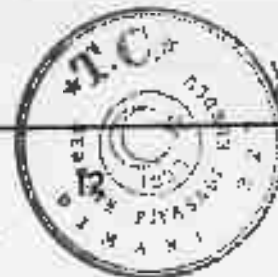
B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin detaylar Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sırat Mh.
Büyükdere Bulvarı No: 51
Kat: 4
Üniversite (İSTANBUL)
Tel: +90 212 266 43 34 Fax: +90 212 266 43 35
Sahipler V.D. : 022 008 3346
Merkezi Adres: 892000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKRİ Mah. Etiler Aile Mahallesi Cad. Park Plaza 5 Katlı
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic Sicil No: 282 266 43 34
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 284228
Bağkur No: 822 008 3346
Ticaret Sicil No: 282 008 3346

| | | |
|------|--|--|
| | raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği | |
| B.11 | İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması | Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 2.928.981.416 TL olup, bunun 1.204.036.114 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 820.021.801 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 329.405.344 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 1.025.308.718 TL olup, bunun 105.675.256 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 188.879.050 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. 31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 178.727.396 TL olup, net işletme sermayesinde risk teşkil edecek bir durum söz konusu değildir. |

C- SERMAYE PİYASASI ARACI

| | | |
|-----|--|---|
| C.1 | İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi | Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tamamı içerisinde, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. |
|-----|--|---|

İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:

| Grup Bilgisi | Tutar (TL) | Ad / Sembol | ISIN Numarası |
|---------------|-----------------------|-------------|---------------|
| A Grubu | 177.592.153,18 | Nakit | TRBVGYO00H1 |
| B Grubu | 322.407.846,82 | Hisseler | TRBVGYO091Q3 |
| Toplam | 500.000.000,00 | | |

Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.

| | | |
|-----|--|---|
| C.2 | Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi | Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir. |
|-----|--|---|

| | | |
|-----|------------------------------------|---|
| C.3 | İhraç edilecek ve bedelleri | Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesinin tamamına |
|-----|------------------------------------|---|

ORTAKLIK A.Ş.
Sermayenin Beynülkar Bülteni Nispetiye Sok. No: 50
Ünvanı: Sermaye / İSTANBUL
Tel: +90 212 333 85 40 Fax: +90 212 208 208
Sarıyeri V.D. : 922008 333
Mersis No: 0922008333000015



ORTAKLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermayenin Beynülkar Bülteni Nispetiye Sok. No: 50
Ünvanı: Sermaye / İSTANBUL
Tel: +90 212 333 85 40 Fax: +90 212 208 208
Sarıyeri V.D. : 922008 333
Mersis No: 0922008333000015

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p> | <p>ödenmiş 500.000.000 TL olup, her biri 1Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 50.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 17.759.215.318 adet pay karşılığı 177.592.153,18 TL'den ve B grubu hamiline 32.240.784.682 adet pay karşılığı 322.407.846,82 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 1 Kuruştur. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir.</p> |
| C.A | <p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) • Genel Kurul'da 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 Bölgesi Tebliği II.5.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK. madde. 437): • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azımlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 559 ve SPKn madde 27) • Özel Edinim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Dünyaevleri / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298765/40 Şişli / İstanbul
Sarıyer V.D. 922 008 3345
Mersis No: 082200833000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.

Akmerkezi Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-210/Blok Roma Bulvarı 34/34 İSTANBUL
Tel: (212) 492 35 77 Faks: (212) 492 35 80
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 4266
Mersis No: 0 8220 0663 3907 17

| | | |
|-----|--|---|
| C.5 | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Ayrıca Borsa'da işlem gören B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır. |
| C.6 | Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi | Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edilecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Şirket'in B Grubu payları VKGYO koduyla BİST Ana Pazar - Grup 1'de işlem görmektedir. Bu sermaye artırım sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar - Grup 1'de işlem görecektir. |
| C.7 | Kar dağıtım politikası hakkında bilgi | Kar Dağıtım Politikası uyarınca; Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: 1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa 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 seredi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır. 2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuya Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir. 3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hiss başına düşen kar payı, hisse başına düşen kar olarak dağıtılır. Şirket yatırımlarını mevzuatı... |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Denizli Cad. Boynerler Binası - Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul

İstanbul - İstanbul

Telefon: 0212 654 40 50 Faks: 0212 654 40 51

Genişletilmiş V.D. 922 008 2349

Mersis No: 09220082349000000

Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hiss başına düşen kar payı, hisse başına düşen kar olarak dağıtılır. Şirket yatırımlarını mevzuatı...



www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 26728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 2349
Mersis No: 09220082349000000

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

D- RİSKLER

| | | |
|-----|---|--|
| D.1 | <p>İhraççaya, faaliyetlerine ve içtade bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p> | <p>Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler, kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile inar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.</p> |
|-----|---|--|

| | | |
|-----|--|---|
| D.3 | <p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p> | <p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kat payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmaktadır. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem kan oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir.</p> |
|-----|--|---|

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak sermaye piyasası

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş Sk. No:4
216 265 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sangazi V.D. 922 008 2348
Versiyon No: 092/18854500018



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş Sk. No:4
216 265 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sangazi V.D. 922 008 2348
Versiyon No: 092/18854500018

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

İlave olarak Şirket'in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E-HALKA ARZ

B.1 Halka arzı ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile kullanılacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.590.250 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli (Şirket için 1 pay=100 adet pay) payların toplamı 500.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0032 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelirin 498.409.750 TL olacağı tahmin edilmektedir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır.

| Tahmini Maliyet | TL |
|---|------------------|
| SFK Karol Ücreti (Payların ihraç değerlerinden %0,2) | 1.000.000 |
| BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV) | 157.500 |
| MKEK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, Ortalama 64.742 TL + BSMV) | 26.250 |
| Rakabet Koruma Fonu (%0,04) | 200.000 |
| Araçlık Komisyonu (BSMV Dahil) | 115.500 |
| Dem, Teslim ve Diğer | 91.000 |
| Toplam | 1.590.250 |

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

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mah. Büyükdere Bulvarı No: 4
Kat: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 40 50 Fik. Sic. No: 276 276 264 40
Sicil Sicil No: 276 005 3346
Mersis No: 0622006



ORTAKLIĞI A.Ş. DEĞERLER A.Ş.
SİGİLİ
İstanbul Ticaret Sicil No: 14 228
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 922 004 8359
Mersis No: 064220-0510-00000000

| | | |
|------------|---|--|
| | <p>hakkında bilgi</p> | <p>istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı açısından, Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmının bedelli sermaye artırımı ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Yapılan incelemeler neticesinde; Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %100 bedelli artırarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması ile birlikte, planlanan sermaye artırım neticesinde projelerinin finansmanında kaynak sağlayacaktır.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 500.000.000 TL fonndan yaklaşık 1.590.250 TL tutarıdaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 498.409.750 TL tutarındaki kaynak;</p> <p>Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %60'lık kısmının İUFM'nin finansmanında, kalan kısmının ise mevcut ve yeni oluşacak projeler ile işletme sermayesinin finansmanında kullanımı planlanmaktadır.</p> |
| <p>E.3</p> | <p>Halka arzla ilişkin bilgiler ve koşulları</p> | <p>Şirket, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamını nakden olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 500.000.000 TL'dir.</p> <p>Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 177.592.153,18 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 322.407.846,82 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.</p> |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yenişehir Mahallesi, Çarşıbaşı Çiftlik Köyü, No: 17
Caddesi, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275405/0101, Tic. Sic. No: 275405/0102
Başlangıç V.C.: 09/08/2008
Merkezi No: 092203222222222

Hissedarların yeni pay alma hakları
kısıtlanmıştır. Şirket'in



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yenişehir Mahallesi, Çarşıbaşı Çiftlik Köyü, No: 17
Caddesi, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275405/0101, Tic. Sic. No: 275405/0102
Başlangıç V.C.: 09/08/2008
Merkezi No: 092203222222222

oldukları payların %100 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Mevcut pay sahiplerine yeni pay alma hakkı 1 pay (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilamından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olup, bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatil ve rastlaması halinde izleyen işgünü sona erecektir.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına açılan TR260001500158007290500268 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ internet sitesinde yer almaktadır.

Borsa İstanbul AŞ'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dir.

Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O., yeni pay alma hakkını 15 gün süreyle kullanma süresi içerisinde kullanmaları için davet etmektedir.

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

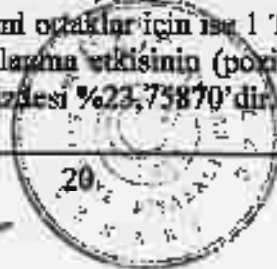
Serm. Mh. Bulvarı No: 50 Kat: 50
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270927 / Mersis No: 0832000314500015
Tel: +90 212 298 21 00 Fax: +90 212 255 42 00
E-posta: info@vakifgyo.com.tr
Web: www.vakifgyo.com.tr



DEĞERLER A.Ş.
Serm. Mh. Bulvarı No: 50 Kat: 50
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270927 / Mersis No: 0832000314500015
Tel: +90 212 298 21 00 Fax: +90 212 255 42 00
E-posta: info@degerler.com.tr
Web: www.degerler.com.tr

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; her hâlokkârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir.</p> <p>İhraç edilecek paylar, kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> |
| E.4 | Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri | Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Vakıf Yatırım olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir. |
| E.5 | Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı | Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| | Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi | Yoktur. |
| E.6 | Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi | Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için (Şirket için 1 pay=100 adet pay) sulanma etkisinin miktarı 0,94607 TL ve yüzdesi %32,74772'dir. |
| | Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi | T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun vermiş olduğu taahhüt çerçevesinde rüçhan haklarının tamamını kullanacağı ve diğer ortakların kullanmayacağı varsayımı altında 12.05.2021 tarihli Şirket'in kapanış fiyatı baz alındığında mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,74792 TL ve yüzdesi %25,88916 olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 0,41103 TL ve yüzdesi %23,73870'dir. |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Uyâhâre / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27546 / M. Sic. No: 27546 / S. Sic. No: 27546
Tic. Sic. No: 27546 / M. Sic. No: 27546 / S. Sic. No: 27546
Tic. Sic. No: 27546 / M. Sic. No: 27546 / S. Sic. No: 27546
Tic. Sic. No: 27546 / M. Sic. No: 27546 / S. Sic. No: 27546



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Kat. No: 12 Kat. Park. Yolu, Siles
F:2/A Blok No:10 Beşiktaş 34355 İstanbul
Tic. Sic. No: 27546 / M. Sic. No: 27546 / S. Sic. No: 27546
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 2728
Borçlanma Kurumları V.D. 822 008 8359
Merkezi No: 0-8220-0453-3800017

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İbrahamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle İbraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (öye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

| Dönem | Bağımsız Denetim Firması | Adres | Sorumlu Ortak Baş Denetçi | Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları |
|-------------------------|---|---|---------------------------|---|
| 01.01.2020 - 31.12.2020 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL | Salim Alyanak, SMMM | Bağımsız Denetim Derneği |
| 01.01.2019 - 31.12.2019 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL | Salim Alyanak, SMMM | Bağımsız Denetim Derneği |
| 01.01.2018 - 31.12.2018 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL | Salim Alyanak, SMMM | Bağımsız Denetim Derneği |

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

Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sertif. No: /Büyükdere Bulvarı Akatlar Kat: No: 48
 Ümitişyeyi / İSTANBUL
 Tel: +90 212 262 35 11 Fax: +90 212 262 35 11
 E-posta: V.D.: 912 006 8346
 Mersis No: 9942203934600018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akatlar Mah. Etiler/Üsküdar Cad. Park Bina Kat: No: 48
 F-2/A Blok Kat: No: 48 Kat: 48 Kat: 48 İSTANBUL
 Tel: +90 212 262 35 11 Fax: +90 212 262 35 11
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 277228
 Sicil Sicil Kurumlar v.d. 912 006 8346
 Mersis No: 9942203934600018

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

| Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dönen Varlıklar | 1.204.036.114 | 92.601.699 | 238.761.688 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 820.021.801 | 784.110 | 143.109.148 |
| Yeni Alacaklar | 8.311.723 | 35.344.446 | 16.186.473 |
| Stoklar | 321.093.621 | 52.506.619 | 68.900.398 |
| Diğer Dönen Varlıklar (*) | 54.608.969 | 3.966.520 | 3.005.479 |
| Duran Varlıklar | 1.724.944.302 | 1.668.965.694 | 1.478.419.108 |
| Ticari Alacaklar | 2.780.913 | 112.423.935 | 107.610.319 |
| Maddi Duran Varlıklar | 537.191 | 500.220 | 904.951 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 14.794.751 | 14.698.460 | 14.708.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 867.782.413 | 1.018.634.794 | 816.185.179 |
| Stoklar | 532.926.026 | 208.394.562 | 182.243.302 |
| Diğer Duran Varlıklar (**) | 306.154.008 | 334.213.683 | 348.767.157 |
| Aktif Toplamı | 2.928.980.416 | 1.781.467.349 | 245.568.511 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.028.308.718 | 247.021.407 | 245.568.511 |
| Finansal Borçlar (***) | 103.675.256 | 184.486.327 | 205.272.737 |
| Ticari Borçlar | 188.879.080 | 38.500.840 | 29.716.097 |
| Erteleme Giderleri (****) | 727.821.241 | 2.140.027 | 5.651.940 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****) | 2.933.171 | 1.894.113 | 4.927.737 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 489.197.454 | 470.788.227 | 498.159.442 |
| Finansal Borçlar | 289.165.205 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| Ticari Borçlar | 126.290.000 | - | - |
| Erteleme Giderleri (****) | 27.056.800 | 309.245.000 | 309.245.000 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****) | 16.685.449 | 10.536.410 | 8.222.349 |
| Toplam Yükümlülükler | 1.484.506.172 | 717.809.634 | 733.727.953 |
| Özkaynaklar | 1.444.474.244 | 1.063.657.715 | 967.482.943 |
| Ana Ortaklığın AK Özkaynakları | 1.444.474.244 | 1.063.657.715 | 967.482.943 |
| Ödenmiş Sermaye | 460.000.000 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| Sermaye ilaveyatı farkları | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Paylara ilişkin primler (Özkaynaklar) | 278.977.208 | 246.731.349 | 246.731.349 |
| Yatırımlardan elde edilen fayda primleri yeniden ölçülen (karşılıklar) / zararlar | -13.176 | 10.665 | -44.839 |
| Karları ayırtılmamış karlıklar yedekleri | 9.055.996 | 9.055.996 | 7.973.782 |
| Geçmiş yıllar karları | 356.263.597 | 460.111.329 | 439.015.426 |
| Net ödenen kar | 118.592.111 | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Azınlık Payları | - | - | - |
| Passif Toplamı | 2.928.980.416 | 1.781.467.349 | 1.781.467.349 |

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

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No: 40
 Ortaninye / İSTANBUL
 Tel: +90 212 353 40 30 Fax: +90 212 265 40 30
 Banka: İZMİR 22 COB 3340
 Mersis No: 0822000150000000000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Bulvarı Mardin Cad. Park Nova Sitesi
 F-2/A Blok No: 2 Beşiktaş 34309 Kat: 10/10
 Tel: 0212 353 33 77 Fax: 0212 353 33 79
 www.vakifgyo.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 297728
 Şirket Kuruluş Tarihi: V.D. 322 COB 8138
 Mersis No: 0822000150000000000000000000000000

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında 1,78 milyar TL ve 2020 yılında 2,93 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında 717,8 milyon TL ve 2020 yılında 1,48 milyar TL düzeyinde oluşmuştur.

Şirket'in özkaynaklar toplamı 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında 1,06 milyar TL ve 2020 yılında 1,44 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz ve 2020 yılında 230 milyon TL bedelli sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL dönem net karı elde etmiştir.

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

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | III-48.1 Tebliğ | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları* | Md. 24/(b) | 320.021.801 | 784.110 | 143.109.148 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar* | Md. 24/(n) | 1.721.892.053 | 1.279.535.975 | 1.066.929.269 |
| C İştirakler | Md. 24/(b) | - | - | - |
| İlgili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | Md. 23/(f) | - | - | - |
| Diğer varlıklar | | 387.157.555 | 501.147.264 | 491.142.379 |
| D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |
| E Finansal borçlar | Md. 31 | 394.849.451 | 335.493.344 | 375.964.830 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | Md. 31 | - | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | Md. 31 | - | - | - |
| H İlgili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | Md. 23/(g) | - | - | - |
| E VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | Md. 31 | 414.475.244 | 1.065.860.048 | 857.453.915 |

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



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

| | | | | | |
|----|--|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Diger kaynaklar | | 1.089.665.711 | 382.313.390 | 357.763.423 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |
| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | III-48.1 Tebliğ | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı | Md. 24/(b) | 819.609.846 | - | - |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | Md. 24/(b) | 409.780 | 781.238 | 143.095.968 |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | Md. 24/(d) | - | - | - |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Md. 24/(d) | - | - | - |
| B2 | Atıl tutulan arazi/araziler | Md. 24/(c) | 220.926 | 205.926 | 205.926 |
| C1 | Yabancı iştirakler | Md. 24/(d) | - | - | - |
| C2 | İşletmecl şirkete iştirak | Md. 28/1(a) | - | - | - |
| J | Gayrimenkul krediler | Md. 31 | 298.547.437 | 154.040.286 | 133.439.543 |
| K | Özünde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | Md. 22/(e) | - | - | - |
| L | Tek bir şirkete ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md. 22/(1) | 407.252 | 652.618 | 141.256.333 |

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

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Asgari/Azami Oran |
|---|---------------------------------|------------|------------|------------|-------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - | - | Azami %10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a), (b) | %86,77 | %71,82 | %62,72 | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %0,01 | %89,04 | | |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Nispetiye Mh. Sarıyer Sk. Büyükdere Halkalı B3 Blok Kat: 11 / Şişli / İstanbul
 Tel: +90 212 350 40 30 Fax: +90 212 265 40 30
 Sangazi YD: 955 008 3345
 Mersis No: 09220007



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mh. Zübeyde Hanım Cad. Park Plaza İşleri
 F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş / İstanbul
 Tel: +90 212 350 24 73 Fax: +90 212 350 24 20
 e-posta: vakif@vakif.com.tr
 Kayıtlı Ticaret Sicil No: 357228
 Vergi Sicil No: M.D. 922 008 1339
 Mersis No: 09220007

| | | | | | |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|------------|
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı baidar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | - | Azami %49 |
| 5 Atıl tutulan arazi/araçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | %0,01 | %0,01 | %0,01 | Azami %20 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a) | - | - | - | Azami %10 |
| 7 Borçlanma sınırı | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | %48,00 | %46,02 | %52,65 | Azami %500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli/vadeceiz mevduat/bözel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %0,01 | %0,04 | %8,41 | Azami %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | %0,01 | %0,04 | %8,30 | Azami %10 |

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

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı Şevket Nuh Ekinci
İstanbul
Tel: +90 212 265 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
E-posta: info@vgyo.com.tr
Web: www.vgyo.com.tr



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akas Mah. Etiler İşletme Çarş. Parkı No: 6/5
F-2/A Blok No: 35 Kat: 34370 BEŞİKTAŞ
Tel: (0212) 354 35 77 Fax: (0212) 354 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 297228
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 522 108 8359
Mersis No: 0-9220-0483-5990017

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

Kredi riski: Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alınma ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.

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

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

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

Döviz kuru riski: Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirketin 31.12.2020 itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile inmar 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 hassasiyetli yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

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

Şirketin Mh. Bülent Ersoy Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından kurulmuş ve İstanbul'da faaliyet göstermektedir. Şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi, şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi, şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi.



Şirketin Mh. Bülent Ersoy Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından kurulmuş ve İstanbul'da faaliyet göstermektedir. Şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi, şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi, şirketin İstanbul'da faaliyet gösterdiği bilgisi.

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

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

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

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

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

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler: Sektörün tabii olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak aksaklıklar/gecikmeler, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.

Diğer riskler: Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Genel ekonomi üzerinde beliren bu belirsizlik nedeniyle Şirket’in faaliyet gösterdiği GYO sektörü de risk altındadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.3.1. Kar payı geliriyle ilişkin riskler:

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

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

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında önceden bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket’in mali operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket’in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket’in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket’in finansal performansının beklentilerin altında oluşması, Kredi ve diğer risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
Sıfırcı Sokak, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27090
Mersis No: 082200834000018



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıfırcı Sokak, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27090
Mersis No: 082200834000018

veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ süresiz olarak kurulmuştur.

Tescil Tarihi: 12/01/1996

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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke: Türkiye

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

İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr

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

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

Faks Numarası: 0 (216) 265 40 55

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Depo sertifikası ihracı yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4
Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 653731 / M. Sicil No: 28220087 / Vergi Sicil No: 28220087



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anadoluhisari Cad. Parkside Şişli
F-21A Blok No: 6 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 71 Fax: 0(212) 352 35 70
www.vakifyatirim.com
Ticaret Sicil No: 28220
M. Sicil No: 28220 / Vergi Sicil No: 28220

6.2. Yatırımlar:

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

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

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleştirilmeyecektir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/1662615>

(2)Nispetiye Köprüsü Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleştirilmeyecektir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/1662615>

(3)İzmir Konak Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hizmet Paylaşımı Sözleşmesi ile ihale edilmiştir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/1662615>

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

<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/1662615>

<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/1662615>

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

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

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

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



AKSAR MAH. BAYRAKTAR BULVARI NİSPETİYE BLOK NO: 1
F-21A BİNA NO: 90 Kat: 90 P.TE 205 ÜMRANIYE / İSTANBUL
Tel: 042 20 35 20 17 / Faks: 042 20 35 20 17
www.vakifyatirim.com.tr
Mersant Ticaret Sicil No: 352229
Bilgi İşlem Kurumlar V.D. 822 008 8359
Ticaret Sicil No: 0-8220-0823-500017

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.11.2018 tarihli 2018/01 no'lu kararıyla, Şirket portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Banka'nın Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m²'lik alanın, T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya 13.100 TL/m² birim fiyatı ile toplam 299.990.000 TL+KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23.11.2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu satışa ilişkin 299.990.000 TL+KDV tutarındaki ödeme 27.11.2018 tarihinde peşin olarak tahsil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.10.2020 tarihli kararıyla, Şirket portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" nin, Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 28.001,20 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya 15.250,- TL/m² satış birim fiyatı ile toplam 427.018.300,-TL+KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 02.11.2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

T. Vakıflar Bankası Yönetim Kurulu'nun 22.10.2020 tarihli kararı ve Genel Müdürlük makamının 06.01.2021 tarihli onayı ile Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 4.785,68 m²'lik alanın 72.981.700 TL+KDV'ye satın alınmasına ilişkin Banka ve Şirket arasında 06.01.2021 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

Yenilenen sözleşme süresinin tamamlanmış olması ve İUFM ana yüklenici faaliyetlerinin süresinin 27.11.2021 tarihine kadar uzatılmış olması sebebiyle, 15.12.2020 tarih ve 2020/92 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden ek protokol düzenlenmiş ve proje yönetim hizmetlerinin süresi uzatılmıştır. İşin süre sonu 31.12.2021 tarihidir.

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

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

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıfırlı Mah. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Blk. Kat: 10
Umranıye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270854/030 Fax: 00 218 295 40 00
E-posta: info@...
Mersis No: 0932009334000016



ANKA BİLİMLER A.Ş.
Anadoluhisari Bulvarı No: 88 Çarşı, Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0(212) 382 33 77 Fax: 0(212) 382 33 77
www.ankabilimler.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 270854
Sicil Sicil Kararları V.O. 822 008 0369
E-posta No: 0-9220-0483-5900017

3 düzenlenmiş ve mesleki kontrollük hizmetlerinin süresi 24 ay uzatılmıştır. İşin süre sonu 01.05.2022 tarihidir.

2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin kaba yapı imalatları tamamlanmıştır.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

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

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

Haziran 2018 dönemi itibarıyla tamamlanarak daire teslimlerinin başladığı projede konut satışları tamamlanmış olup, ortaklık mülkiyetinde bulunan ticari ünitelerden kira geliri elde edilmektedir.

Maltepe Konut Projesi

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

Taşınmaz üzerine gerçekleştirilmesi planlanan Maltepe Konut Projesi'ne ait, tasarım uygulama ve ihale süreçlerinin yürütülmesi için "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmamızın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, "Birim Fiyat Usulü Bedel" esasına göre 1.850.000 TL + KDV'lik bedelle PROPLAN Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. AŞ firması ile 08/06/2016 tarih 2016/4 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır.

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

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

Hafriyat ve İksa İşleri tamamlanmış olup, Maltepe Konut Projesi Ana Müşahhede İhale ve İmar Etme Süreci devam etmektedir. Proje için ilerleme seviyesi %69 oranındadır.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mh. Büyükdere Bulvarı Katilok Blok No:4
Katilok No:101
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 265 40 50 Fax: +90 216 285 40 50
Sungurlu V.D. : 922 009 5346
Mersis No: 0822002334000000



ADASAN ENERJİ İNŞ. TAAH. PROJE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Etiler Mh. Büyükdere Bulvarı Katilok Blok No:4
Katilok No:101
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 265 40 50 Fax: +90 216 285 40 50
Sungurlu V.D. : 922 009 5346
Mersis No: 0822002334000000

Hafriyat ve iksa işleri tamamlanmış olmasına karşın, proje alanı üzerinde henüz uygulama faaliyetleri gerçekleştirilmemiş olması gerekçesi ile, saha çevresi iksa kazıklarının güvenliğini sağlamak amacı ile 25.02.2021 tarihinde 1.199.981 TL + KDV bedelli "İksa Güçlendirme Hizmetleri" sözleşmesi imza altına alınmış olup bu kapsamda hizmet alımı yürütülmektedir.

Transform Fikirtepe

09/05/2018 tarih 2018/17 nolu karar ile İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden Transform Fikirtepe Projesinin, C Blok 13, 14 ve 15. katlarında bulunan toplam 2.728,92 m² Brüt Alanlı 30 adet bağımsız bölüm 24.000.000 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. Projenin ilerleme seviyesi %72 oranındadır.

Nidapark Küçükyalı

30/11/2018 tarih 2018/62 nolu karar ile İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı inşai faaliyetleri devam eden Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokların ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet Bağımsız Bölüm 220.747.788 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. 13/10/2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m², bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir. Projenin ilerleme seviyesi %43,89 oranındadır.

Gaziantep Iconova Projesi

09/05/2018 tarih 2018/30 nolu karar ile Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvencüler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerine konumlu Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında proje geliştirme kapsamında gerekli olacak finansman ihtiyacının 110.000.000 TL bedele kadar olan kısmının ihtiyaca göre Şirket tarafından karşılanması adına, Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² kullanılabilir alana sahip projenin geçici kabulü yapılmış olup satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin müşteri teslimleri gerçekleştirilmiştir. Gaziantep Iconova Projesinde, 25/10/2019 tarih 237 sayılı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

27/08/2020 tarih 2020/28 nolu karar ile, sözleşme kapsamında tahsil edilecek olan alacakların defaten tahsili yolu ile sözleşmenin sonlandırılmasına karar verilmiştir.

İzmir Konak Karma Projesi

Şirket portföyünde bulunan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 parsel'de bulunan arsa üzerinde Şirket'in uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılamak ve her türlü sorumluluk Yüklenici'ye ait olmak üzere, "İzmir Konak Karma Projesi" Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin 617.000.000 TL + KDV Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı 185.100.000 TL + KDV olmak üzere, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri'ni ve Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin artması halinde, artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri'ne uygulanmak üzere %30 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG)+KDV'ni Şirket'e ödemeyi ve söz konusu işi yapmayı kabul ve taahhüt eden İK İnşaat Taah.San. ve Tic. AŞ - Kaf Teknik Yapı İrs. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 28 Aralık 2017 tarih 2017/04 nolu karar ile sözleşme imzalanmıştır.

8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) sayılı taşınmazın, yapı ruhsatnamesine, başvuru sonucu Konak Belediyesi'nden alınan 13.07.2018 tarih ve 8842 sayılı imar durumu belgesiyle 8601

ORTAKLIĞI A.Ş.
Şehitkamil Gaziantep Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Lütfiye / İSTANBUL
Tel: +90 216 265 0030 - Faks: +90 216 265 00 3
Sicil No: M.D. : 022 005 2348
Mersis No: 082200933000100010000001



ORTAKLIĞI A.Ş.
B Blok No: 10 Boşluk 3434 13650
Tel: +90 212 353 35 35 - Fax: +90 212 353 35 20
www.vakillik.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Ulusal Kurumlar V.D. : 22 004 8399
Mersis No: 093000100000010001000001

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

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

04.04.2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu işlemleri tamamlanmış olup Şirket adına tescilli yapılmıştır. 100 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 tevhitinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket'e 11.04.2019 tarihinde tescilli yapılmıştır. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan İzmir Konak Karma Projesi'nin İksa ruhsatı 21/02/2020 tarihinde, inşaat yapı ruhsatı 16.04.2020 tarihinde alınmış olup 2021 yılı itibariyle inşaat uygulama faaliyetleri başlatılmıştır.

Cubes Ankara

Şirket'in 13/05/2020 tarih 2020/16 nolu yönetim kurulu kararı ile Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parcellerde kayıtlı olan ve hali hazırda %15 iş ilerlemesine haiz Cubes Ankara Projesi, 6 ayda bir ve 4 eşit taksitle toplam 252.500.000 TL + KDV bedelli devir sözleşmesi ile portföye dahil edilmiştir.

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

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

| Yatırımlar | Coğrafi Konum | Mevcut Maliyet (TL) | Tamamlanma Derecesi (%) | Finansman Şekli |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|--|
| T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi | İstanbul / Ümraniye | 882.617.000 | 46,50 | Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak |
| Maltepe Ksmüt Projesi | İstanbul / Maltepe | 119.577.940 | 5 | Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak |
| Transfom Fikirtepe(1) | İstanbul / Kadıköy | 32.155.414 | 72 | Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak |
| Nispetiye Köprükylü(2) | İstanbul / Maltepe | 228.221.000 | 43,89 | Özkaynak |
| İzmir Konak Karma Projesi(3) | İzmir / Konak | 114.965.467 | 5 | Özkaynak |
| Cubes Ankara Karma Projesi(4) | Ankara / Çankaya | | 15 | |

(1)Transfom Fikirtepe Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, finansman kaynağı olarak özkaynak kullanılmıştır.
 (2)Nispetiye Köprükylü Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, finansman kaynağı olarak özkaynak kullanılmıştır.
 (3)İzmir Konak Karma Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, finansman kaynağı olarak özkaynak kullanılmıştır.
 (4)Cubes Ankara Karma Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, finansman kaynağı olarak özkaynak kullanılmıştır.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Şubülahi Caddesi Cad. Park Maya Sitesi
 Kat:2/A Blok No:76 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
 Tel:0212) 362 35 77 Fax: 0212) 362 35 80
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 287228
 Vergi Sicil No: 287228
 Mersis No: 08100008999000010

ORTAKLIĞI A.Ş.
 Genel İdare: Bayrakdar Bulvarı V.406 Sk. No:1
 Ümraniye / İSTANBUL
 Tel: +90 216 365 40 30 Fax: +90 216 365 40 30
 E-posta: info@ortakligi.com.tr
 Mersis No: 08200008999000010

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

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

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

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

<https://www.km.org.tr/tr/Bildirim/843353>

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

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bilgilendirici olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Madde 6.2.1.'de belirtilen yatırımlardan;

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

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

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

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

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

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

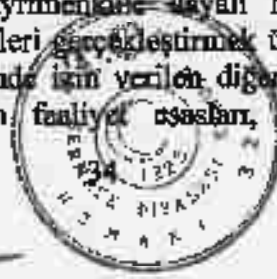
Transform Fikirtepe Projesinde, Obaköy Haldız Adi Ortaklığı ile 09/05/2018 tarih 2018/27 nolu kararla Ön Ödemeli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belitli projeleri gerçekleştirerek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapısı, yapısı, işlemleri, yatırım

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sedat Mh. Bayraklı Bulvarı, 3. Sk. No: 1
Beşiktaş/Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 265 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
Sungüzel V/D 0212 632 3346
Mersis No: 092200810000001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Ortaklığı
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 343 96 İSTANBUL
Tel: (0212) 357 35 77 Fax: (0212) 357 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 092200810000001

faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2018, 2019 ve 2020 yılı faaliyet dönemlerinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan kira ve satış gelirlerini elde edilmiştir.

| Net Başlıklar (TL) | 31.12.2018 | % | 31.12.2019 | % | 31.12.2020 | % |
|---|--------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| Ürüteler | | | | | | |
| İstanbul/Etiler/tepe Aydos Projesi Komut Satış Gelirli | 187.774.810 | 98,36 | 18.158.800 | 82,80 | 74.097.694 | 95,35 |
| Hizmetler | | | | | | |
| İstanbul Levent İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş. kira geliri | 1.005.090 | 0,53 | 1.080.000 | 4,92 | 463.608 | 0,60 |
| Ankara Kavaklıdere Dikran/Vakıfbank Kavaklıdere Şube kira geliri | 913.891 | 0,48 | 1.020.000 | 4,65 | 1.152.000 | 1,48 |
| Kızılay Mecidiyeköy İş Merkezi/Vakıfbank Katarya Şube Kira geliri | 508.752 | 0,27 | 638.367 | 2,91 | 712.237 | 0,92 |
| İzmir Alsagun İş Merkezi/Vakıfbank Alsagun Şube kira geliri | 370.963 | 0,19 | 460.476 | 2,12 | 337.902 | 0,43 |
| İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıfbank Fatih Şube kira geliri | 328.569 | 0,17 | 412.279 | 1,89 | 459.985 | 0,59 |
| İstanbul/Etiler/tepe Aydos Ticari Üniteler Kira gelirleri | - | - | 155.942 | 0,71 | 490.936 | 0,63 |
| TOPLAM | 198.902.877 | 100 | 21.530.864 | 100 | 77.714.452 | 100 |

31 Aralık 2018 itibarıyla komut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.127.267 TL'nin tamamını (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirleri oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 itibarıyla komut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.616.122 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 155.942 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 itibarıyla komut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.125.822 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 490.936 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279790 / Şirket Sic. No: 279790 / Mersis No: 093200835000001
Tel: +90 212 367 38 71 / Fax: +90 212 367 38 72
www.yatirimmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 333228
Büyükdere Kurumlar Y.D. 922 008 8349
Mersis No: 093200835000001

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

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

| Şirket Adı | BİST Kodu | Piyasa Değeri (12.05.2021 İtibarıyla) | Aktif Büyüklük (31.12.2020 sonu İtibarıyla) |
|--------------------------------------|-----------|---|---|
| Akfen G.M.Y.O. | AKFGY:IS | 1.375.138.865 | 2.903.964.639 |
| Akis G.M.Y.O. | AKSGY:IS | 1.537.550.000 | 6.104.877.531 |
| Akmerkez G.M.Y.O. | AKMGY:IS | 1.729.049.600 | 265.747.122 |
| Alarko G.M.Y.O. | ALGYO:IS | 1.526.280.000 | 1.827.244.961 |
| Ata G.M.Y.O. | ATAGY:IS | 91.675.000 | 86.955.492 |
| Atakula G.M.Y.O. | AGYO:IS | 579.810.000 | 528.427.418 |
| Avrasya G.M.Y.O. | AVGYO:IS | 315.828.000 | 241.650.749 |
| Dcniz G.M.Y.O. | DZGYO:IS | 804.000.000 | 1.053.516.529 |
| Dogus G.M.Y.O. | DGGYO:IS | 3.549.163.232 | 1.963.246.567 |
| Emlak G.M.Y.O. | EKGYO:IS | 7.068.000.000 | 27.678.593.000 |
| Halk G.M.Y.O. | HLGYO:IS | 3.123.400.000 | 3.514.726.080 |
| Idealist G.M.Y.O. | IDGYO:IS | 60.000.000 | 29.915.302 |
| Is G.M.Y.O. | ISGYO:IS | 1.840.800.000 | 5.225.405.467 |
| Kiler G.M.Y.O. | KLGYO:IS | 1.196.600.000 | 1.852.128.000 |
| Kocfaz G.M.Y.O. | KRGYO:IS | 345.840.000 | 166.389.870 |
| Mari G.M.Y.O. | MRYO:IS | 177.100.000 | 921.286.648 |
| Mistral G.M.Y.O. | MSGYO:IS | 676.466.090 | 264.684.696 |
| Nurul G.M.Y.O. | NUGYO:IS | 4.457.574.000 | 1.640.071.662 |
| Ozak G.M.Y.O. | OZKGY:IS | 1.587.040.000 | 5.875.358.220 |
| Ozderici G.M.Y.O. | OZGYO:IS | 435.000.000 | 465.314.478 |
| Panora G.M.Y.O. | PAGYO:IS | 549.840.000 | 958.329.423 |
| Peker G.M.Y.O. | PEKGY:IS | 323.840.000 | 508.144.908 |
| Pera G.M.Y.O. | PEGYO:IS | 201.009.600 | 126.230.164 |
| Reyhan G.M.Y.O. | RYGYO:IS | 1.015.980.004 | 3.479.558.306 |
| Servet G.M.Y.O. | SRVGY:IS | 4.656.600.000 | 2.633.369.710 |
| Sinpaş G.M.Y.O. | SNGYO:IS | 3.326.866.975 | 5.806.621.979 |
| T.S.K.B. G.M.Y.O. | TSGYO:IS | 2.080.000.000 | 603.049.652 |
| Torunlar G.M.Y.O. | TRGYO:IS | 3.560.000.000 | 13.711.181.000 |
| Trend G.M.Y.O. | TDGYO:IS | 193.800.000 | 69.362.217 |
| Vakıf G.M.Y.O. | VKGYO:IS | 1.230.000.000 | 2.928.981.416 |
| Yapı Kredi Koray G.M.Y.O. | YKGYO:IS | 256.000.000 | 97.400.240 |
| Yeni Yatırım G.M.Y.O. | YGGYO:IS | 2.115.993.600 | 2.234.541.646 |
| Yeşil G.M.Y.O. | YGYO:IS | 284.490.004 | 2.089.866.932 |
| Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı | ZRGGYO:IS | 7.556.728.200 | 40.660.368 |

Kapite Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şişli Mah. Bayraktar Bulvarı No:4
Ulucanlar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265 4080 Fax: +90 212 285 4040
Sangazı Y.D. 812 008 3346
Mersis No: 08220002500000000000000000



YATIRIM MENKUL
Akai Mah. Doğulu Mardeni Ziraat Menkul Yatırım Ortaklığı
F-2/A Blok No:15 Kat:18B 34336 İSTANBUL
Tel: 0212) 352 35 77 Fax: 0212) 352 35 77
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 265 4080
Kodalar Kurumlar V.D. 922 008 8346
Mersis No: 08220002500000000000000000

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

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup; esas faaliyetlerinden elde edilen hasılat genel hatlarıyla Halk GYO (%50) - Vakıf GYO (%50) ortaklığında gerçekleştirilen İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi konut satışları ile faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, portföyünde bulunan İstanbul / Levent İş Merkezi, Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Kütahya / Merkez İş Merkezi, İzmir / Aliğa İş Merkezi, İstanbul / Fatih İş Merkezi ve İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi Ticari Ünitelerinden kira geliri, İstanbul Bizimtepe Aydos Projesinden bulunan portföydeki konutlardan ise konut satış geliri elde etmektedir. 2018 yılı gelirlerinin %98,36'sı Bizimtepe Aydos Projesi konut satış gelirlerinden, %1,64'ü ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2019 yılı gelirlerinin %82,80'i Bizimtepe Aydos Projesi konut satışlarından %17,20'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2020 yılı gelirlerinin %95,34'ü Bizimtepe Aydos Projesi konut satışlarından %4,66'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır.

| NET SATIŞLAR (TL) | 31.12.2020 | % | 31.12.2019 | % | 31.12.2018 | % |
|-------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|------------|
| Konut satışları | 74.097.694 | 95,3% | 18.158.800 | 82,8% | 187.774.810 | 98,36 |
| Kira Gelirleri | 3.616.758 | 4,7% | 3.772.064 | 17,2% | 3.127.267 | 1,64 |
| TOPLAM | 77.714.452 | 100 | 21.930.864 | 100 | 190.902.077 | 100 |

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.477 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 21 Mayıs 2020 tarihine kadar olan hesap döneminde 463.608 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.080.000 TL, 2018: 1.005.090 TL,).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçüksanat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.152.000 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.020.000 TL, 2018: 913.891 TL,).

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 712.237 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 638.367 TL, 2018: 508.752 TL,).

İzmir / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina kullanım alanı 1.132 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıfbank Aliğa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 337.992 TL kira geliri elde etmiştir (2019:465.476, TL 2018: 378.965 TL,).

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkatilim, Bakırköy Bulvarı No: 4
Yeniraya 115 ANKARA
Tic. Sic. No: 214 215 / M. Sic. No: 259 218 265 40
Başkanlık V.D. : 222 288 3245
Nispetiye No: 092206334



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkatilim, Bakırköy Bulvarı No: 4, Beşiktaş Şişli
Etiler Kat: 115 ANKARA
Tic. Sic. No: 214 215 / M. Sic. No: 259 218 265 40
Başkanlık V.D. : 222 288 3245
Nispetiye No: 092206334

kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 459.986 TL kira geliri elde etmiştir. (2019: 412.279 TL, 2018: 328.569 TL).

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede Şirket'e ait toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari Üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 490.936 TL kira geliri elde edilmiştir. (2019: 155.942 TL).

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççı, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun bir iştiraki olup, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. finans grubunda yer almaktadır. Şirket, 1996 yılında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre anı surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulmuştur. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %45,71 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olup diğer ortakları ise %7,31 oranında pay sahipliği ile T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, %6,96 oranında pay sahipliği ile Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, %6,7 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, %1,56 oranında pay sahipliği ile Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ ve %0,87 oranında pay sahipliği ile Türkiye Sigorta AŞ'dir. Şirket'in %30,89 oranında halka açık payları bulunmaktadır.

11 Ocak 1954 tarihinde, 50 milyon TL sermaye ile kurulan VakıfBank, vakıf kaynaklarını en etkin biçimde değerlendirmek ve çağdaş bankacılık yöntemleri ve uygulamaları ile ekonomik kalkınmanın gerekleri doğrultusunda Türkiye'nin tasarruflar düzeyinin geliştirilmesine katkıda bulunmak ve bu tasarrufları kullanarak yarar sağlamak amacıyla 13 Nisan 1964 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket İli, Beşiktaş Bulvarı, Nispetiye Sok. No: 40
İstanbul / İTANBLL
Tic. Sic. No: 27013 / M. Sic. No: 27013 / Sic. Sic. No: 27013
Sarıca V.D.: 900 006 3946
Merkezi No: 03220083



AKİT M.B.H. Bulvarı, 2. Kat, Paçacıbaşı, Beşiktaş, İstanbul, S
F-2/A Blok No: 15 Bosphorus 34345 9100000
Tel: (0212) 382 35 77 Fax: (0212) 382 35 77
www.vakifgayrimenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27223
Sicil Sicil Kurumu V.D.: 922 008 8599
Merkezi No: 0-8220083

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

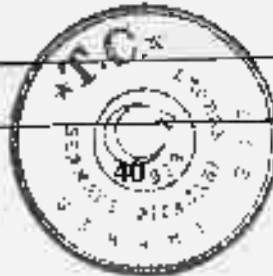
2020 sonu itibarıyla, varlık büyüklüğü açısından Türkiye'deki en büyük 2. banka konumunda olan VakıfBank, kurulduğu günden bu yana faaliyetlerini, kendi özel VakıfBank Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, ülke ekonomisinin büyümesi, gelişimi ve dünya ekonomisiyle bütünleşmesine katkıda bulunmak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

Banka, operasyonlarını yurt içi-yurt dışı şubeleri ile 12 bağlı 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 inşaat, sekizi diğer ticari işletmeler sektöründe olmak üzere 12'si finans sektörü dışında yer almaktadır. VakıfBank'ın finansal ve finansal olmayan iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının listesi aşağıdadır:

| FINANSAL İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN TİCARET UNVANLARI | FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ |
|--|--|
| VakıfBank International AG | Bankacılık |
| Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd. | Bankacılık |
| Türkiye Small Katılım Bankası AŞ | Kalkınma ve yatırım bankacılığı |
| İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ | Takas ve saklama hizmetleri ile yatırım bankacılığı faaliyetleri yapmak |
| Vakıf Finansal Kiralama AŞ | Her türlü kiralama ve leasing işlemleri yapmak |
| Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ | Menkul kıymet portföy yöneticiliği |
| Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ | Gayrimenkul portföy yöneticiliği |
| Vakıf Faktoring AŞ | Her türlü yurt içi, yurt dışı ticari muameleye yönelik faktoring hizmeti vermek |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Sermaye Piyasası faaliyetlerinde bulunmak |
| Kredi Garanti Fonu AŞ | KOBİ, çiftçi, esnaf ve sanatkarlar ile serbest meslek mensupları lehine her türlü kredi için kredi kefaleti vermek |
| Birleşik İpotek Finansmanı AŞ | İpotek finansmanı |

| FINANSAL OLMAYAN İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR | FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ |
|--|--|
| Platform Ortak Kartlı Sistemler AŞ | Banka kartları, kredi kartları, POS'lar, üye işyerleri, ödeme sistemlerine ilişkin her türlü operasyonel faaliyetin yapılması, alt yapının oluşturulması, teknik destek sağlanması ve bu amaçlara aykırı olmamak üzere sair faaliyetlerde bulunmak |
| Taksim Otelcilik AŞ | Otel işletmeciliği ve otel inşaat işleri |

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli/İstanbul, Büyükdere Etiler Nispetiye, No:4
 Ortaklıklar / İSTANBUL
 Tel: +90 212 245 41 50 Fax: +90 212 265 41 55
 Sermaye Y.D. Sicil No: 333 8346
 Mersis No: 082200389000018



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

| | |
|--|--|
| Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ | Her türlü gayrimenkullerin ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak |
| Vakıf Enerji ve Madencilik AŞ | Elektrik ve ısı enerjisi üretmek, tesisler kurmak, ürettiği enerjiyi satmak |
| Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ | Personel hizmet satışı ve OSGB hizmeti |
| Roketsan Roket Sanayii ve Ticaret AŞ | Her nevi füzeler, roket, roketatar ve roket yakıtı ile bunların motorlarını imal etmek, üretim ve satış |
| Bankalararası Kart Merkezi AŞ | Kartlı ödeme sistemleri, takas ve provizyon işlemleri yürütmek |
| KKB Kredi Kayıt Bürosu AŞ | Kredi bilgilerinin akızcılığını sağlamak |
| İzmir Enternasyonal Otacılık AŞ | Turistik otel ve ticaret merkezi yaptırarak işletmek veya işletmirmek |
| Güçbirliği Holding AŞ | Ölçe ekonomisinin geliştirilmesiyle bölge sanayinin ilerlemesi için ziraat, ticari, vb. şirketlere yatırım yapmak |
| Tasfiye Halinde World Vakıf UBB Ltd. | Tasfiye sürecinde |
| Türkiye Ürün İhtisas Borsası AŞ | Lisanslı depo işletmelerince oluşturulan elektronik ürün senetleri ile elektronik ürün senetlerine dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin ticaretinin yürütülmesini sağlamak üzere borsaçılık faaliyetinde bulunmak |
| UCR Avrasya Derecelendirme AŞ | Kredi ve kurumsal yönetim alanlarında derecelendirme faaliyetlerinde bulunmak |
| Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ | ATM, üye işyeri, saha destek operasyonları, çağrı merkezli, geçiş sistemi, kredi kartı ve banka kartı hizmetleri sunmak |

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı özetini aşağıdaki gibidir:

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Şişli Bölgesi Katilim Sok. No: 1
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: +90 212 252 40 50 Fax: +90 212 285 40 50
Sergideki M.D. No: 200 3346
Merak No: 00220352



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmerkezi Bulvarı, Şişli Cad. Fahiye Sıkası
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0212 252 31 71 Fax: 0212 285 40 50
www.vakifyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257226
Sergiye Kurumlar V.D. No: 222 008 8388
Merak No: 00220352-550011

| Gelirler (TL) | Bakiyenin kaynağını doğurucu işlemlere ilişkin detay bilgisi | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------|
| İhtisli taraflardan kira gelirleri | | | | |
| Vakıfbank | Kiralamaya İlişli | 2.662.215 | 2.536.121 | 2.122.177 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Kiralamaya İlişli | 463.608 | 1.080.000 | 1.005.090 |
| Toplam | | 3.125.823 | 3.616.121 | 3.127.267 |
| İhtisli taraflardan faiz gelirleri | | | | |
| Vakıfbank | Vadeli Mevduat Faiz Geliri | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.378.225 |
| Vakıfbank bomo faizi | Bono Alım Faiz Geliri | - | - | 83.684 |
| Toplam | | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.461.909 |
| Giderler (TL) | Bakiyenin kaynağını doğurucu işlemlere ilişkin detay bilgisi | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| İhtisli taraflara ödenen sigorta giderleri | | | | |
| Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta") | Sigorta İşlemi | 540.070 | 478.648 | 297.863 |
| Vakıf Emeklilik AŞ | Sigorta İşlemi | - | 7.180 | 79.856 |
| Toplam | | 540.070 | 485.828 | 377.719 |
| İhtisli taraflara ödenen faaliyet ve faaliyet dışı giderleri | | | | |
| Vakıfbank | Terminat Aktiflerine Karşılık | 342.803 | 272.896 | 266.718 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 236.919 | 81.600 | 236.925 |
| Vakıf Pazartema | Edinim Alım İşlemi | 232.157 | 141.962 | 10.110 |
| FYB Güvenlik AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 96.493 | 0 | 0 |
| Toplam | | 908.372 | 496.458 | 513.753 |
| Özet ödemeleriyle sağlanan fayda ve haklar | | | | |
| Yönetim Kurulu Ücret ve giderleri | Ücret Ödemeleri | 937.787 | 799.437 | 732.593 |
| Diğer Özet ödemeleriyle sağlanan fayda ve haklar | Ücret ve Ayıl Hak Ödemeleri | 1.636.754 | 1.009.367 | 863.432 |
| İhtisli taraflara ödenen faiz giderleri | | | | |
| Vakıfbank Vakıfbank | Finansal Borç Faiz Ödemeleri | 25.888.269 | 55.190.628 | 10.745.308 |

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

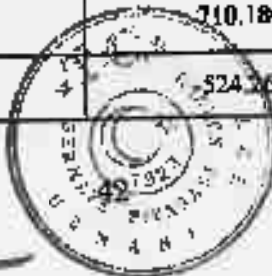
9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

| Maddî Duran Varlıklar (TL) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Demirbaşlar | 649.178 | 578.790 | 577.425 |
| Demirbaş Amortismanı | -505.552 | -471.489 | -393.695 |
| Araçlar | 220.926 | 205.926 | 205.926 |
| Taahhütler | 0 | 104.332 | 101.998 |
| Taahhütler Amortismanı | 0 | -103.257 | -101.873 |
| Özel maliyetler | 710.180 | 710.180 | 705.364 |
| Özel maliyetler amortismanı | -537.541 | -524.262 | -190.194 |

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



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

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

| Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler | | | | | | | | | |
|--|----------------|----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------|-------------------------|
| Konut & Arsa | Edinildiği Yıl | m ² | Mevki | Gerçeğe Uygun Değer (TL) | Net Değer Değeri (TL) | Kullanım Amacı | Kira Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira | Yatırı Kira Tutarı (TL) |
| | | | | | | | | Dönemi | |
| İş Merkezi/İUPM Projesi | 2018 | 50.901 | Dümeniyer/İstanbul | 330.369.330 | 319.973.776 | Satış amaçlı geliştirilen stok | - | - | - |
| Konut Projesi/Maltepe Projesi | 2016 | 15.264 | Maltepe/İstanbul | 121.326.800 | 109.124.341 | Satış amaçlı geliştirilen stok | - | - | - |
| Konut Projesi/BTA Projesi | 2015 | 648 | Sarıyer/İstanbul | 3.580.500 | 1.119.845 | Satış amaçlı elde stok | - | - | - |
| Konut Projesi/Konut Projesi | 2015 | 17.704 | Koruk/İzmir | 169.958.400 | 169.958.400 | Satış amaçlı geliştirilen stok | - | - | - |
| Konut Projesi/CUBES Ankara Projesi | 2020 | 207.853 | Çankaya/Ankara | 253.843.285 | 253.843.285 | Satış amaçlı geliştirilen stok | - | - | - |

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

| Aktifinde Bulunan Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Çizim | Edinildiği Yıl | m ² | Mevki | Gerçeğe Uygun Değer (TL) | Net Değer Değeri (TL) | Kullanım Amacı | Kira Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yatırı Kira Tutarı (TL) |
| Bina | 30.Ara.04 | 1.062 | Ankara/ Kavaklıdere | 15.180.000 | 4.217.009 | Dükkan | Vakıfbank Kavaklıdere Şube | 1 Ocak-31 Aralık 2020 | 1.152.000 |
| Bina | 31.Oca.11 | 2.050 | Kızılay/ Merkez | 8.020.000 | 4.194.987 | İş Merkezi | Vakıfbank Kızılay Şube | 1 Ocak-31 Aralık 2020 | 712.237 |
| Bina | 31.Oca.11 | 1.132 | İzmit/Alipaşa | 7.146.700 | 3.065.063 | İş Merkezi | Vakıfbank Alipaşa Şube | 1 Ocak-31 Aralık 2020 | 337.992 |
| Bina | 8.Seb.11 | 509 | İstanbul/Fatih | 8.535.000 | 3.209.200 | İş Merkezi | Vakıfbank Fatih Şube | 1 Ocak-31 Aralık 2020 | 459.986 |
| Bina | 2005 | 1.141 | İstanbul/ Sarıyer | 7.604.000 | 3.950.787 | Dükkan | Büyükdere Aydos Teatral Ajanslar | 1 Ocak-31 Aralık 2020 | 490.936 |

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

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

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sermayesi: 15.250.000 TL
 T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Ankara
 06108
 Tel: 0312 260 41 50 Fax: 0312 260 40 68
 Sarıyer V.C. 022 068 3948
 Mersis No: 0622005355000000

DEĞERLER A.Ş.
 Ankara
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Ankara
 06108
 Tel: 0312 260 41 50 Fax: 0312 260 40 68
 Sarıyer V.C. 022 068 3948
 Mersis No: 0622005355000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Ankara
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Ankara
 06108
 Tel: 0312 260 41 50 Fax: 0312 260 40 68
 Sarıyer V.C. 022 068 3948
 Mersis No: 0622005355000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Ankara
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Milli Eğitim Bakanlığı
 Ankara
 06108
 Tel: 0312 260 41 50 Fax: 0312 260 40 68
 Sarıyer V.C. 022 068 3948
 Mersis No: 0622005355000000

verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası" hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuştur. Bakanlık tarafından 21.06.2017 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

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

Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası" hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş olup, Bakanlık tarafından 23.03.2015 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

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

Şirket aktifinde yer alan diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin herhangi bir çevresel durum bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mah. Bayraktar Bulvarı No:4
Ünvanıye / İSTANBUL
Tel: +90 212 265 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
Sergiye No: 22 008 334E
Merkezi No: 092201034800018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. Etiler Cad. Park Blok Kat: 5/5
F-2/A Blok No:100 Sokak:34335 Kat:5/5
Tel: 0(212) 352 35 50 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228
Vakıflar Kurumları V.D. 922 698 8159
Sergiye No: 092201034800018

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

| Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kompozisyonu (TL) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Haklar | 278.235 | 163.642 | 159.245 |
| Haklar Amortismanı | -114.884 | -96.582 | -82.645 |
| Serhisye | 14.631.400 | 14.631.400 | 14.631.400 |

YATIRIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli Mh. Bayraktar Bulvarı No: 40 Kat: 4
 Ümitköy - İSTANBUL
 Tlf: +90 212 265 40 55 Fax: +90 212 265 40 56
 E-posta: V.O.: 929 008 3346
 Mersis No: 092900833400010

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akatlar Mh. Doğanlar Mah. Cad. Park Meydanı Sitesi
 F:2/A Blok No:19 Kat:4 No: 34330 İSTANBUL
 Telf: +90 212 352 44 77 Fax: 012 352 44 25
 www.yatirimallirek.com.tr
 İşletme Sicil No: 357228
 Ticaret Sicil No: 929 008 6369
 Mersis No: 092900833400010

Maddi Olmayan Duran Varlıklar içerisinde yer alan 14.631.400 TL'lik tutara ilişkin olarak 31 Ocak 2018 tarihinde Şirket tarafından alınmış olan 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Bu suretle Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır. Ayrıca Adi Ortaklık Sermayesi içerisinde yer alan Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy)'ye ait %49'luk hisseye 49.000 TL ödenerek toplamda 14.631.400 TL'lik şerefiye oluşmuştur. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecek olup, projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden paylaşılacak ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıhhiye Mah. Başmevhar Bulvarı No: 51 No:
Kat: 10 Kat: 10 İSTANBUL
Tel: +90 212 256 40 50 Faks: +90 212 285 40 55
Sarıgazi V.D: 922 000 3346
Merkez No: 922204334600010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebukalla Medin Cad. Park Way 9/1061
F-2/A Blok No: 10 Başlık: 3470 İSTANBUL
Tel: 0212 212 36 36 37 Fax: 0212 212 36 36
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Etiler'deki Kurumlar V.D. 922 000 8188
Merkez No: 9 9220-0517

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

Yoktur.

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

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ve ayrıca Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.000 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir. Hisse devir bedeli olarak Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ firmasına yaptırılan değerlendirme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000 TL olarak belirlenmiştir.

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer Mah. Büyükdere Bulvarı No: 5/15 Kat: 5/15

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İSTANBUL

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

Şişli Mah. V.C. : 822 008 3216

Mercis No: 0822008333000016



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Büyükdere Bulvarı Cad. Park Binası 5/15
E-21A Blok Kat: 5/15 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 265 40 50 Faks: 0212 265 40 50
www.vkiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Büyükdere Kurumlar V.D. 922 008 8339
Meris No: 0 922008333000016

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırılmı olarak aşağıda yer almaktadır.

| Seçilmiş Bütçe Kalemi (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dönen Varlıklar | 1.304.836.114 | 92.601.693 | 230.761.603 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 820.021.801 | 784.110 | 143.109.148 |
| Ticari Alacaklar | 8.311.723 | 35.344.446 | 16.146.473 |
| Stoklar | 321.093.621 | 52.306.619 | 68.300.588 |
| Diğer Dönen Varlıklar (*) | 34.608.969 | 3.966.520 | 3.005.479 |
| Duran Varlıklar | 1.724.945.302 | 1.628.855.694 | 1.470.419.189 |
| Ticari Alacaklar | 2.750.913 | 112.423.995 | 107.610.319 |
| Maddi Duran Varlıklar | 537.191 | 500.220 | 904.951 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 14.794.751 | 14.698.460 | 14.708.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 867.782.413 | 1.019.634.794 | 816.185.179 |
| Stoklar | 532.926.026 | 208.394.962 | 182.243.502 |
| Diğer Duran Varlıklar (**) | 306.154.008 | 334.213.683 | 348.767.157 |
| AKTİF TOPLAM | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.781.180.796 |
| Kısa Vadeli Yabancı Borçlar | 1.025.308.718 | 147.821.907 | 245.569.511 |
| Finansal Borçlar (***) | 105.675.256 | 184.486.527 | 205.272.737 |
| Ticari Borçlar | 188.879.050 | 58.500.840 | 29.716.067 |
| Hesaplanmış Gelirler (****) | 727.821.241 | 2.140.027 | 5.651.940 |
| Diğer Kısa Vadeli Yabancı Borçlar (*****) | 2.933.171 | 1.894.113 | 4.927.737 |
| Uzun Vadeli Yabancı Borçlar | 458.197.484 | 478.783.237 | 488.159.442 |
| Finansal Borçlar | 289.165.203 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| Ticari Borçlar | 125.250.000 | - | - |
| Hesaplanmış Gelirler (****) | 27.096.800 | 309.245.000 | 309.245.000 |
| Diğer Uzun Vadeli Yabancı Borçlar (*****) | 16.685.449 | 10.535.410 | 8.222.349 |
| Toplam Yabancı Borçlar | 1.484.506.172 | 717.806.784 | 967.452.843 |
| Özellikler | 1.444.475.244 | 1.063.660.519 | 967.452.843 |
| AKS Ortaklığa Ait Özellikler | 460.000.000 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| Ödenmiş Sermaye | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Sermaye dışındaki Paylar | 278.977.708 | 246.791.349 | 246.791.349 |
| Temsilnameli hisse senetleri üzerinden alınan | -13.176 | 10.665 | -44.839 |
| Özellikler/Kesimlerin | 9.055.996 | 9.055.996 | 7.973.782 |
| Karlar ayrılan karlı duran varlıklar | 556.263.397 | 460.111.329 | 439.015.428 |
| Geçmiş yıllar karları | 118.392.111 | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Net dönem karı | - | - | - |
| Azımlık Payları | - | - | - |
| PASİF TOPLAM | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.781.180.796 |

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

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

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

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

VAHİF SAKAYMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer, Bahariye Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
34398 Nispetiye İSTANBUL
Tic. Sic. No: 16 265 40 50 Fax: +90 215 205 40
Sungazi V.D.: 92 108 3318
Merkezi No: 0212003311



VAHİF SAKAYMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akad. Mevlâ Etilim Bulvarı Cad. Parkkent Sitesi
F-2/A Blok No:16 265 40 50 34398 NİSPEYİYE
Tel:0212 16 265 40 Fax: 0212 205 40 50
www.vahifadim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 287228
Etilim Kurumları V.D. 822 008 8355
Merkezi No: 0-500-000 000 000

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

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

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında 1,78 milyar TL ve 2020 yılında 2,93 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artışı başlıca nedenleri, 2020 yılında yapılan bedelli sermaye artırımını, şirket portföyünde yer alan İUFM projesinin 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmının Vakıfbank'a 430 milyon TL bedel ile satılması, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut satışlarının tahsilatı (Bizimtepe Aydos Projesi), önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan Park Maya İş Merkezinin satılması, Şirket'in Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa vadeli yatırımın tasfiyesi ile toplamda 150 milyon TL alacak tahsilatlarından kaynaklanmaktadır.

Toplam varlıklar içerisinde yer alan Kısa Vadeli Stoklar kaleminde 2020 yılında yaşanan artış, Şirket 13 Mayıs 2020 tarihinde Vakıfbank ile sözleşme imzalayarak 6 Temmuz 2020 tarihinde tapu devri gerçekleştirilen Ankara İli, Çankaya ilçesinde geliştirilmekte olan, 207.853 m² kapalı inşaat alanına haiz, konut, ofis, ticari alanlar ve sosyal donatı alanlarından oluşan karma kullanımlı "Cubes Ankara Projesi"nin stoklara dahil olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket portföyünde yer alan İUFM projesinin, 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m²'lik kısmın ve 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vadi sözleşmesi gereğince geliştirilerek satılması sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara ve yine önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında bulunan İzmir Konak 8601 ada parsel 2, arsası üzerinde inşaatın başlamış olması nedeniyle stoklara transfer edilmiştir.

31 Aralık 2020 itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Alacaklar kaleminde yaşanan azalış, Şirketin Gaziantep İli, Şahinkamili İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. AŞ tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli yatırımlarının tamamının tahsil etmesinden kaynaklanmaktadır.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında 717,8 milyon TL ve 2020 yılında 1,48 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket'in, özellikle İUFM Projesinin 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlandığından ilgili proje yüklenicilerine kısa vadeli ticari borçları oluşmuş olup, ilgili borçlar vadelerinde ödemiştir. Artışın 2020 yılındaki sebebi ise T. Vakıflar Bankası T.A.O.'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelidir. Şirket'in borcunu altı aylık periyotta dört eşit taksitte vadesinde ödenecektir.

Yıllar itibarıyla kısa ve uzun vadeli Ertelenmiş Gelirler kalemi diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükler içerisinde yer almaktadır. Şirket, T. Vakıflar Bankası ile İUFM projesi için yaptığı satış vadi sözleşmesine ilişkin 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m²'lik kısmı için 299.990.000 TL bedel ile, 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmı için 427.918.300 TL bedeli tahsil ederek Ertelenmiş Gelirler kaleminde takip etmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müh. / Edisyon: Bulvarı Sokak No:4
Ünvan: 06710/00000
Tel: +90 312 265 40 50 Fax: +90 312 265 40 50
E-posta: VÖ 02200833668
Merkezi No: 09220833100000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler İş Merkezi Kat: Park Plaza Binası
F.2/A Blok No: 28 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel:0(212) 302 36 71 Fax: 0(212) 302 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 277228
Etiler Mah. Etiler İş Merkezi Kat: Park Plaza Binası
Merkezi No: 0-3120-0833-5900017

31 Aralık 2020 itibarıyla önceki yıllara göre diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemindeki artışın ve diğer uzun vadeli yükümlülükler kalemindeki azalışın sebebi Şirket'in Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedellerin 2020 yılında kısa vadeye çekilmesidir.

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında 1,06 milyar TL ve 2020 yılında 1,44 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibarıyla Çıkarılmış Sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz ve 2020 yılında 230 milyon TL bedelli sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL dönem net kar elde etmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Seçilmiş Mali Oranlar | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler) | 1,17 | 0,37 | 0,94 |
| Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler) | 0,85 | 0,16 | 0,66 |
| Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler) | 0,800 | 0,003 | 0,583 |
| Özsermaye Karlılık Oranı (Net Kar/Özsermaye) | %8,21 | %9,04 | %2,81 |
| Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif) | %50,68 | %40,29 | %43,13 |

Şirket'in cari, likit ve nakit oranlarına bakıldığında söz konusu oranlar 2019 yılında 2018 yılına göre azalırken, 2020 yılında ise artış göstermiştir.

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

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

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sirket No: Bakanlar Binası Blok 5A, No:4
Caddesi, 11570/5A
Tel: +90 216 255 40 50 Fax: +90 216 255 40 50
E-Posta: V.G. 922 008 2388
Mersis No: 082200839000017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad MBL Etiler Mahallesi Cad. P.10 Kat: 5/5
F-2/A Blok No:1 Kat:5/5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 352 36 77 Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Kurucu Kurumlar V.D. 922 008 2388
Ticaret Sicil No: 0-0220-0863-3900017

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan seçilmiş Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırılabilir olarak aşağıda yer almaktadır.

| Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018 |
|---------------------------------------|--|--|--|
| Heslat | 77.714.452 | 21.930.864 | 190.902.077 |
| Satışların Maliyeti | -53.532.596 | -14.378.728 | -164.313.960 |
| BRÜT KAR/(ZARAR) | 24.181.856 | 7.552.136 | 26.588.117 |
| Genel Yönetim Giderleri | -14.617.561 | -11.011.310 | -8.970.674 |
| Pazarlama Satış Giderleri | -3.009.036 | -1.951.209 | -1.359.240 |
| Emsal Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 92.944.085 | 101.595.982 | 6.851.752 |
| Emsal Faaliyetlerden Diğer Giderler | -11.033.049 | - | - |
| Finansman Gelirleri | 41.838.909 | 7.091.338 | 9.657.077 |
| Finansman Giderleri | -11.733.093 | -7.124.669 | -5.586.913 |
| NET DÖNEM KARI | 118.892.311 | 96.152.268 | 27.178.117 |

Şirket'in hasılatı 2018 yılında 190,9 milyon TL, 2019 yılında 21,9 milyon TL ve 2020 yılında 77,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında 2019 yılına göre hasılatın önemli ölçüde artmasının sebebi, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesi kapsamında, satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılı hasılatında 2018 yılına göre yaşanan düşüşün karşın 2019 dönem karındaki artışta, döviz kurlarındaki dengelenme ve faizlerin düşmesi ile özellikle inşaat sektöründe yaşanan talep artışı ve buna bağlı olarak arsa/gayrimenkul değerlerinin artması ve değer artış kazançları yazılması etkili olmuştur. Şirket'in net dönem kârı ise 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL olmuştur.

Şirket'in finansman giderleri 2018 yılında 5,6 milyon TL, 2019 yılında 7,1 milyon TL, 2020 yılında 11,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında başlayan döviz kurlarında ve faizlerde yaşanan dalgalanmalarda birlikte Şirket tarafından kullanılan dış kaynağın maliyeti artmış ve 2018-2020 döneminde finansman giderleri artış göstermiştir. Ancak, Şirket, yatırımlardan kazandığı nakdi 2020 yılında mevduat faizinde değerlendirmiş, dolayısıyla finansman gelirlerinde artış yaşanmıştır.

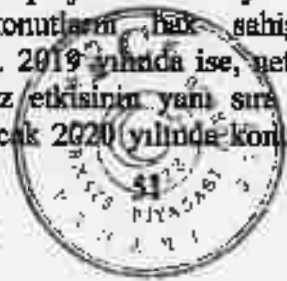
10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

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

| NET SATIŞLAR (TL) | 31.12.2020 | % | 31.12.2019 | % | 31.12.2018 | % |
|-------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|------------|
| Konut satışları | 74.097.694 | 95,35% | 18.158.800 | 82,8% | 187.774.810 | 98,36 |
| Kira Gelirleri | 3.616.758 | 4,65% | 3.772.054 | 17,2% | 3.127.267 | 1,64 |
| TOPLAM | 77.714.452 | 100 | 21.930.864 | 100 | 190.902.077 | 100 |

Şirket'in net satış gelirleri, konut satışları ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılındaki yüksek konut satışı, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesinin 2018 yılında tamamlanması ve satış vadi sözleşmesi kapsamında satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında ise, net satış gelirlerinde yaşanan yıllık %89 oranındaki düşüşte, yüksek baz etkisinin yanı sıra 2019 yılında yeni bir projenin tamamlanmaması etkili olmuştur. Ancak 2020 yılında konut satış gelirleri 2019 yılına göre

DEĞİŞİKLİKLER
Bağcıoğlu İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Sarıyer Mh. Beşiktaş Bulvarı Nispetiye Sk. No:14
Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5
Tel: 0212 265 40 50 Fax: 0212 265 40 50
Sertifika No: 922 006 3348
Mersis No: 09220063348000000



BAĞCIOĞLU İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
Sarıyer Mh. Beşiktaş Bulvarı Nispetiye Sk. No:14
Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5 Kat:5
Tel: 0212 265 40 50 Fax: 0212 265 40 50
Sertifika No: 922 006 3348
Mersis No: 09220063348000000

| | | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Garantili | - | - | - | - |
| Teminatsız | - | - | - | - |
| Garantisiz/Teminatsız | 357.969.343 | 459.197.454 | 470.785.227 | 488.159.442 |
| Kasa ve Uzun Vadeli Yüklenmişler Toplamı | 1.533.238.623 | 1.484.506.172 | 717.806.734 | 733.727.953 |
| Özkaynaklar | 1.474.380.716 | 1.444.475.244 | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| Ödenmiş/çıkartılmış sermaye | 460.000.000 | 460.000.000 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| Yasal yedekler | 9.055.996 | 9.055.996 | 9.055.996 | 7.973.782 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar) | 278.977.708 | 278.977.708 | 246.731.349 | 246.731.349 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 3.007.539.339 | 2.929.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |

| Net Borçluluk Durumu (TL) | 31.03.2021 (*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|----------------|--------------|-------------|-------------|
| A. Nakit | 751.592.064 | 820.021.801 | 784.110 | 143.098.016 |
| B. Nakit Benzerleri | - | - | - | 11.132 |
| C. Alın Satın Amaçlı Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| D. Likidite (A+B+C) | 751.592.064 | 820.021.801 | 784.110 | 143.109.148 |
| E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar | - | - | - | - |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri | - | - | 99.310.876 | 37.553.967 |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları | 127.836.741 | 105.675.256 | 85.175.651 | 73.935.139 |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar | - | - | - | 93.783.631 |
| I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H) | 127.836.741 | 105.675.256 | 184.486.527 | 205.272.737 |
| J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D) | -623.755.323 | -714.346.545 | 183.702.417 | 62.163.589 |
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri | 268.102.829 | 289.165.205 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| L. Tahviller | - | - | - | - |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler | - | - | - | - |
| N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M) | 268.102.829 | 289.165.205 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| O. Net Finansal Borçluluk (J+N) | -355.652.494 | -425.181.340 | 334.709.234 | 232.855.682 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Pazarı Kurumları Kurulu'na Nispetiye Şişli Mahallesi
Nispetiye 1 İSTANBUL
Tel: +90 212 255 40 30 Fax: +90 212 265 40 30
E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 092200389000010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler İşhanı Cad. Park Meydanı Binası
E-2/A Blok No:48 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0212 255 40 30 Fax: 0212 265 40 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Etiler İşhanı Kat: 4/B D: 48
Mersis No: C-5220-0933-5000011

| Borçluluk Durumu (TL) | 31.03.2021(*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kısa vadeli yükümlülükler | 1.175.269.280 | 1.025.308.718 | 247.021.507 | 245.568.511 |
| Garantili | | - | - | - |
| Teminatlı | | - | - | - |
| Garantisiz/Teminatsız | 1.175.269.280 | 1.025.308.718 | 247.021.507 | 245.568.511 |
| Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç) | 357.969.343 | 459.197.454 | 470.785.227 | 488.159.442 |
| Garantili | | - | - | - |
| Teminatlı | | - | - | - |
| Garantisiz/Teminatsız | 357.969.343 | 459.197.454 | 470.785.227 | 488.159.442 |
| Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı | 1.533.238.623 | 1.484.506.172 | 717.806.734 | 733.727.953 |
| Öz kaynaklar | 1.474.300.716 | 1.444.475.244 | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye | 460.000.000 | 460.000.000 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| Yasal yedekler | 9.055.996 | 9.055.996 | 9.055.996 | 7.973.782 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar) | 278.977.708 | 278.977.708 | 246.731.349 | 246.731.349 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 3.007.539.339 | 2.928.981.416 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |
| Net Borçluluk Durumu (TL) | 31.03.2021 (*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| A. Nakit | 751.592.064 | 820.021.801 | 784.110 | 143.098.016 |
| B. Nakit Benzerleri | -- | -- | -- | 11.132 |
| C. Alın Satın Amaçlı Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| D. Likidite (A+B+C) | 751.592.064 | 820.021.801 | 784.110 | 143.109.148 |
| E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri(**) | -- | -- | 99.310.876 | 37.553.967 |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım(*) | 127.836.741 | 105.675.256 | 85.175.651 | 73.935.139 |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar | -- | -- | -- | 93.783.631 |
| I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H) | 127.836.741 | 105.675.256 | 184.486.527 | 205.272.737 |
| J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D) | -623.755.323 | -714.346.545 | 183.702.417 | 62.163.589 |
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri(**) | 268.102.829 | 289.165.205 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| L. Tahviller | -- | -- | -- | -- |
| M. Diğer Uzun Vadeli Kredileri(*) | -- | -- | -- | -- |
| N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M) | 268.102.829 | 289.165.205 | 151.006.817 | 170.692.093 |
| O. Net Finansal Borçluluk (J+N) | -355.652.494 | -425.181.340 | 334.709.234 | 232.856.682 |

*31.03.2021 dönemine ait veriler denetlenmemiş verilerdir.

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sermaye Yatırımları Yatırımcıları Derneği (SYİD) Üyesi
 Sarıyer Mh. Bayrampaşa Bulvarı No: 5
 Ümitköy / İSTANBUL
 Tel: +90 212 265 40 30 Fax: +90 212 265
 Sanayi VO: 000 000 3345
 Usgs No: 093799



Finansal Tablo olarak
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Kat Mh. Etiler Caddesi Caud Park Sitesi Gibes
 Kat: 3. Kat No: 34130 İSTANBUL
 Tel: +90 212 362 35 77 Fax: +90 212 362 35 20
 www.vayitlim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
 Kurumun Kayıtlı V.D. No: 822 008 8369
 Vergi No: 0 9220 046

Şirket'in, 2020 yılı verileri geçmiş yıllarla kıyaslandığında net nakit pozisyonuna geçtiği görülmektedir. Şirket, net finansal borçlarını nakit olarak ödeyebilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

| TL | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------|---------------|--------------|-------------|
| Dönen Varlıklar | 1.204.036.114 | 92.601.695 | 230.761.688 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.025.308.718 | 247.021.507 | 245.563.511 |
| Net İşletme Sermayesi | 178.727.396 | -154.419.812 | -14.806.823 |

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 2.928.981.416 TL olup, bunun 1.204.036.114 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 820.021.801 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 329.405.344 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 1.025.308.718 TL olup, bunun 105.675.256 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 188.879.050 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 178.727.396 TL olup, yeterli net işletme sermayesi vardır. Şirket kısa vadeli borçlarını, dönen varlıkları ile karşılayabilmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

2021 yılının ikinci çeyreğinde, REIDİN Türkiye Gayrimenkul Sektörel Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %17 artışla 90,3 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre %1 artışla 120,4 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir.

Diğer yandan, COVID-19 salgını ile ilgili belirsizliklere bağlı olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki riskler devam etmektedir. Ülkelerin salgından etkilenme dereceleri ve büyüme görünümleri önemli derecede farklılık göstermektedir. Genel olarak salgının seyri ve aşılama hızındaki farklılaşmalar ülkeler arasındaki normalleşme süreçlerinin de farklılaşmasına yol açmaktadır.

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

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Bulvarı No: 13
Nispetiye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271026/00030 Faks: +90 212 256 41 41
Sicil Sicil No: 923 015 3345
Versiyon No: 06/2009/92300013



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Maslıca Cad. Park Apart. Sitesi
F.2/A Blok Kat: 18, Kat: 18/26 34331 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271026/00030 Faks: 0112 256 41 41
www.vakifyatirim.com.tr
Sicil Sicil No: 92300013
Sicil Sicil No: 923 015 3345
Versiyon No: 0-9220-0483-990017

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

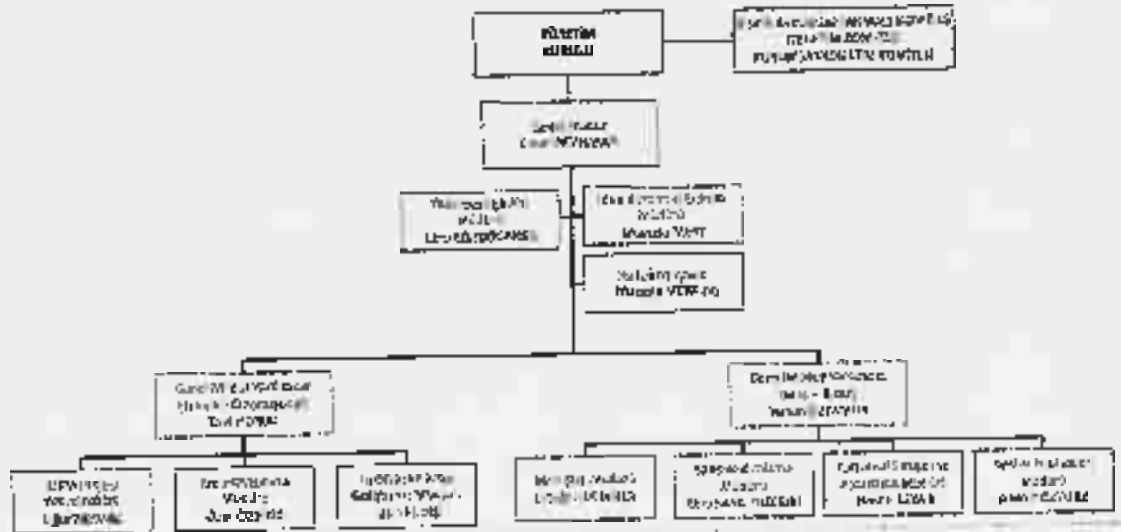
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



VAKIF MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Bayraktar Blv. No:4
Ortaköy / İSTANBUL
Tel: +90 212 369 40 50 Fax: +90 212 6 265
E-Posta Adresi: info@vakifmenkul.com.tr
Mevki Sic. No: 222000134800018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mahallesi / Çat. Park Mağazası Sitesi
F.2/A Blok No:18 D:36 Kat:3
Tel: +90 212 369 40 50 Fax: +90 212 6 265
E-Posta Adresi: info@vakifmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 22200
Mevki Sicil Kurumun V.D. 922 008 6359
Mevki Sicil No: 0-9220-0083-5900018

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Son Durum itibarıyla Ortaklık Dayanma Akademi Gelirleri | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı | |
|------------------------|----------------------|--|---|--|-----------------------------------|--------------|-----|
| | | | | | | (TL) | (%) |
| MİKAIL HİDİR | YK Başkanı | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Başkanı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı | 10 aylık Genel Kurula Kadar | - | - |
| DR. ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ | YK Başkan Vekili | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Başkan Vekili | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı | 1 yıl/10 Genel Kurula Kadar | - | - |
| ONUR İNCEHASAN | YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR | Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü | 1 yıl/10 Genel Kurula Kadar | - | - |
| AHMET YILMAZ | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | - | - |
| ARZU ŞAHİN | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | - | - |
| TEVFIK ERPEK | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erteleme Sorumlusu Komitesi Üyesi | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılık Pazarlama Başkanı | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | - | - |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul

Tic. Sic. No: 296549/05010000000000000000

Şirket Sic. No: 296549/05010000000000000000

Şirket Sic. No: 296549/05010000000000000000

Merkezi No: 03220083000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Azad Mah. İstanbul Marjinali Cad. Park Plaza Sijesi

F-2/A Blok No:96 Beşiktaş 34331 İSTANBUL

Tel:0212 399 33 87 Fax: 0212 399 33 88

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 267228

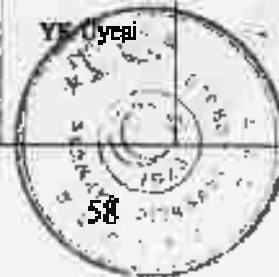
Gözetim Kurumları V.D. 922 008 8388

Merkezi No: 09220-0883-0900017

| | | | | | | | |
|-------------------|--------------------|---|--|--|-----------------------------|--|--|
| KORHAN TURGUT | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı | 1 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| SEDAT TARTAN | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Birysel Bankacılık Pazarlama Başkanı | 1 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| HEDRİ SİNAN GÜL | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kurumsal Yönetim Dairesi Başkanı V. | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| MURAT OSKAY | YK Üyesi | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| MURAT NUHOĞLU | YK Üyesi(Bağimsiz) | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | Hazine ve Maliye Bakanlığı Başın Danışmanı | 1 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| HAKAN TAŞCI | YK Üyesi(Bağimsiz) | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | | 1 Yıllık Genel Kurula Kadar | | |
| RIFAT DEMİRBAŞ | YK Üyesi(Bağimsiz) | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağimsiz) / Denetim Komitesi Üyesi | Yüksok Mimar | 10 Aylık Genel Kurula Kadar | | |
| IDRİS YAKUP AŞKIN | YK Üyesi(Bağimsiz) | Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | | 1 Aylık Genel Kurula Kadar | | |

VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerifali Mah. Vakıflar Ruleri Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul
Tic. Sic. No: 276540 / Şirket Sic. No: 276540
Sungurlu V.O.: 922 008 8389
Mersis No: 09220052300000000000



VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Çubukçu Sk. No:18 Kat:4 No:11511
E-21A Blok No:18 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276540 / Şirket Sic. No: 276540
Sungurlu V.O.: 922 008 8389
Mersis No: 09220052300000000000

| | | | | | | | |
|------------|--------------------|---|----------|---|-----------------------------|--|--|
| ÖMER DEMİR | YK Üyesi(Bağımsız) | Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | - | 1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar | | |
|------------|--------------------|---|----------|---|-----------------------------|--|--|

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı | |
|----------------------|--------------------------------------|---|---|--------------|-----|
| | | | | (TL) | (%) |
| ONUR İNCEHASAN | Genel Müdür | Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Genel Müdür | - | - |
| ESAT HOROZ | Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel) | Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Proje Uygulama Müdürü | - | - |
| HASAN GÜRSEL ÖZTAMUR | Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari) | Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Mali ve İdari İşler Müdürü | - | - |

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yoktur.

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

Mikail HİDİR

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

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



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müd. Mustafa Ertan Nuhuk Sok. No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
F-2/A Blok No:4 Bağdat V.D. 422 008 3345
Tel: 0421 362 21 71
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0-9220-0483-5800017

Dr.Şükrü Mete TEPEGÖZ

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

Onur İNCEHASAN

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı. 1998-2020 yılları arasında İGDAŞ'ta sırasıyla Eğitim Uzmanı, İç Tesişat Müdürü, Kalite Müdürü, Anadolu Bölge Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı (İşletme) ve Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleştirilen bu projelerin biri vesilesiyle Millî Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirkette Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İncehasan, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirkette 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ahmet YILMAZ

22.12.1969 tarihinde Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ankara'da tamamladı. 1986 yılında O.D.T.Ü Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Bölümünü kazandı. 2 yıl okuduktan sonra 1988 yılında Ankara Üniversitesi S.B.F İşletme Bölümünü kazanarak 1993 yılında buradan mezun oldu. 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'da mali analist yardımcısı olarak işe başladı. Aynı bankada Yenisehir/Ankara, Konya, Erzincan ve Erzurum şubelerinde yöneticilik yaptı. 2010-2013 yılları arası Vakıflar Bankası Doğu Anadolu Bölge Müdürü, 2013-2019 yılları arasında Vakıflar Bankası Kocaeli Bölge Müdürü görevlerinde bulundu. 2019 yılı Haziran ayı itibarıyla Vakıflar Bankası Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve bir kız, bir erkek çocuk babasıdır. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir. Ahmet Yılmaz'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Sarıca Mah. Sarıcağa: D. Çınar Nispetiye No:4
Ünvanı: MÜDÜR
Tel: +90 212 244 50 50 Faks: +90 212 285 33 33
Sarıcağa V.D. 322 036 3348
Merkez No: 062201000000018



AKAT MAH. ÇUBUKLU MARMARİ CAD. PAZAR MEYDANI 5/İTİFAK
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34393 İSTANBUL
Tel:0212 352 36 77 Faks: 0212 352 36 30
www.vkiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 157228
Sicil Sicil Kurumları V.D. 822 000 8359
Merkez No: 0-8220-0003-5900017

Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Mühendisliği Bölümü'nde de yüksek lisans eğitimini tamamladı. Halen Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm alanında doktora tezi çalışmaları devam etmektedir. 2002 yılından 2005 yılına kadar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Yol Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nde kontrol mühendisi olarak, 2005-2009 yılları arasında ise İstos AŞ'de Maliyet ve Analiz Şefi olarak görev yaptıktan sonra, 2009 yılında Başakşehir Belediyesi'nde Fen İşleri Müdürü olarak göreve başladı. 2012 yılında Belediye Başkan Yardımcısı olarak atandıktan sonra yedi yıl boyunca teknik başkan yardımcısı olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İstos AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 2019 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Daire Başkanı olarak atanmış olup halen bu görevine devam etmektedir. Bedri Sinan Gül evli ve bir çocuk babasıdır. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir. Bedri Sinan Gül'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat OSKAY

1973 yılında Trabzon'da doğan Murat Oskay, Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1995 yılında mezun oldu. 1995 - 2005 yılları arasında özel sektörde saha mühendisi, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, kontrol amirliği gibi çeşitli kademelerde görev yaptı. Temmuz 2005'ten bu yana T.C. Çevre Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman, şube müdürü, daire başkan görevlerinde bulunan Sayın Oskay, 3 Nolu Uygulama Daire Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir. Murat Oskay'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat NUHOĞLU

1984 yılında Erzurum'un İspir ilçesinde doğan Murat Nuhoglu, 2005 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. 2014 yılına kadar basın kuruluşlarında görev yapan Nuhoglu, 2014 yılında Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Basın Danışmanlığı görevini icra etmiş, yine bu yıl Başbakan müşaviri olarak görev almıştır. 2016 yılında Kalkınma Bakanlığında Danışman olarak görevini sürdürmüş, 2018 yılında Sağlık Bakanlığında çalışmaya başlamıştır. 2020 yılının Kasım ayında Hazine ve Maliye Bakanlığı Bakan Danışmanı görevine getirilen Nuhoglu, halen bu görevi sürdürmektedir.

Hakan TAŞCI

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

Rifat DEMİRBAŞ

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertif. Mh. Şehircilik Bulvarı Nuhok St. No:4
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
T: +90 212 255 40 50 F: +90 212 255 40 50
Sahipler: D. 922 008 3346
Mevki No: 0922008334600018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mh. Ebulbaki Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
P-2/A Blok No: 78 Beşiktaş 34330/İSTANBUL
T: +90 212 352 35 77 F: +90 212 352 35 20
www.vyfdirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Kamusal Kurumlar V.D. 922 008 3346
Merkez No: 0-9220-0963-5900117

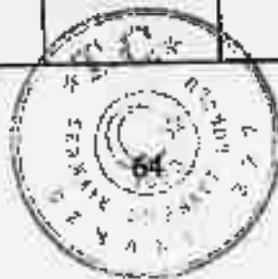
İşbu kararın tüm kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyeleri tarafından onaylanarak kararın yürürlüğe girmesi için gerekli adımların alınması hususunda kararın uygulanması için gerekli işlemlerin yapılmasını ve bu kararın tüm kurulların üyeleri tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi için gerekli işlemlerin yapılmasını talep ederim.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli Mh. Bayraktar Bulvarı Nolu 5. No
Kat: 10 / ÜMRANİYE / İSTANBUL
Tel: +90 216 555 40 50 Faks: +90 216 265 40 50
Sangazlı V.D.: 922 008 2346
Mersis No: 092200150000017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahi Mah. İbni Nuh Cad. Park Mh. No:6
F-2/A Blok Kat:5 Beşiktaş 34102 İSTANBUL
Tel: 0212 252 33 24 Faks: 0212 252 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sangazlı Kurumlar V.D. 922 008 2346
Mersis No: 0922008815000017

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

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



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebuhanî Efendi Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:11 Bağlarbaşı 34311 İSTANBUL
Tel: 0(212) 356 00 50 Fax: 0(212) 285 41 99
www.vakifyatirim.com.tr
Sungazi Ticaret Sicil No: 167226
Borsacı Kurumlar V.D. 921 008 8350
Mersis No: 0-9220-0883-0000017

| | | | | | |
|-------------------|---------------------|---|--|--------------|-----------------------------|
| RIFAT DEMİRBAŞ | YK Üyesi (Bağımsız) | Şerifali Mah. Nispetiye Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Komitesi Üyesi | Yüksek Mimar | 10 Aylık Genel Kurula Kadar |
| IDRİS YAKUP AŞKIN | YK Üyesi (Bağımsız) | Şerifali Mah. Nispetiye Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | | 1 Aylık Genel Kurula Kadar |
| ÖMER DEMİR | YK Üyesi (Bağımsız) | Şerifali Mah. Nispetiye Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul | YK Üyesi | | 1 Aylık Genel Kurula Kadar |

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şerifali Mah. Bayındır Bulvarı Nispetiye Sok. No:4 Ümraniye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263442 / Ş. Sic. No: 216 265 / Mersis No: 357228
Sakarya V.D. 022 008 0399



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:16 Kat:16 34398/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 263442 / Ş. Sic. No: 216 265 / Mersis No: 357228
Sakarya V.D. 022 008 0399

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

31.12.2020 sonu itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar toplamı 2.574.541 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2020 Yılında Genel Kurul, Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 5.500 TL olarak belirlemiş olup her türlü vergi ve benzeri yasal kesintilerin Şirket tarafından karşılanmasına, ayrıca Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla işverenden aldığı ücret nedeniyle vergi düzenlemeleri uyarınca yıllık gelir vergisi boyanması verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödemesine karar verilmiştir.

2020 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri 937.787 TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler 1.636.754 TL

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

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. Yönetimde söz sahibi personele 18.370 TL kıdem karşılığı ayrılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli Mh. Bayrakçeçe Bulvarı Kat: 8B, No:4
Ünvanlı: KATANBUL
Tic Sicil No: 271155 / Mersis No: 08330012902162000000
Sangazi V.C.: 22 008 3346
Mersis No: 08330012902162000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Tofaş İşletme Binası Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
P.2/A Blok Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tel: 0 (312) 347 06 77 Fax: 0 (312) 347 06 80
E-posta: bilgi@vayf.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 207290
Büyükdere Kurumlar V.D. 808 000 8300
Mersis No: 08330012902162000000

Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2020 yılı içerisinde 13 adet karar alıp, Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

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

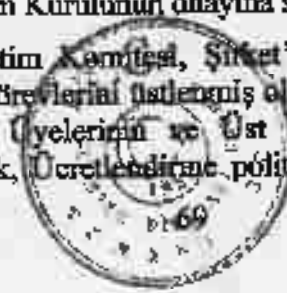
Ayrıca Şirket'in 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımını sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 33'te ifade edilen; "Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tabloların ilanını takip eden 10 iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir." hükmü uyarınca 2020 yılı içerisinde üç adet rapor hazırlamıştır. Bu raporlar mevzuatta belirtilen sürelerde KAP'ta açıklanmıştır

| Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri | | |
|-----------------------------------|--------|--------------------|
| Adı Soyadı | Ünvanı | Bağımsızlık |
| Ömer DEMİR | Başkan | Bağımsız Üye |
| Ahmet YILMAZ | Üye | Bağımsız Üye Değil |
| Ebru BOZDOĞANGİL | Üye | Bağımsız Üye Değil |

Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerine ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. Kurumsal yönetimin sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi"nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerinin ücret ve bonuslarına ilişkin politikaları belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu

ORTAKLIKLAR A.Ş.
Sicil No: 27200000000000000000
Başkanlık: Dışişleri Bakanlığı
Ulaştırma Bakanlığı
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27200000000000000000
Sicil No: 27200000000000000000
Mersis No: 09220000000000000000



Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sicil No: 27200000000000000000
Bağımsız Kurumlar D. 421.008.8389
Mersis No: 0-9220-0852-4500017

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

| Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri | | |
|--|--------|--------------------|
| Adı Soyadı | Ünvanı | Bağımsızlık |
| Murat NUHOĞLU | Başkan | Bağımsız Üye |
| Tevfik ERPEK | Üye | Bağımsız Üye Değil |

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirket Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken tespiti, bunun için gerekli önlemler ile çarçerlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Murat NUHOĞLU ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2020 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

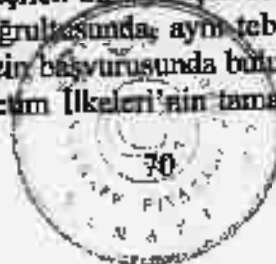
Şirket, 2020 yılsonuna kadar kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruplardan üçüncü grupta yer almakta iken piyasa değerinin 250 milyon TL'nin üzerine çıkması sonucu ikinci gruba yükselmiştir. Piyasa değeri ve/veya fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu Kurulca üst gruba yükseldiği ilan edilen ortaklık, hesaplamamız ait olduğu yılı takip eden yıldan itibaren yeni gruba ilişkin kurumsal yönetim ilkelerine tabi olacağından söz konusu değişiklik ile ilgili olarak Bağımsız üye sayısı ile ilgili 4.3.4 maddesindeki "Bağımsız üye sayısı toplam YK üye sayısı 3. Grupta olanlar için Bağımsız üye sayısının 2 olması yeterli" istisnası, yeni gruba dahil edilmeye ilişkin Kurul kararının Kurul Bülteninde ilanını izleyen ilk genel kurul tarihi itibarıyla kalkmıştır.

Şirketimiz 2 Nisan 2021 tarihinde gerçekleşen Genel Kurulunda Kurumsal Yönetim Tebliği 4.3.4. Maddesi "Yönetim kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının fişte birden az olamaz." gereğince bağımsız üye sayısını bu maddeye uygun hale getirmiştir.

Bununla birlikte ikinci grupta yer alan şirketlerin Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olması şartını da daha önce de bir uyumsuzluk olmadığından yerine getirmiştir.

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Kurulun uygun görüşünün alınması koşuluyla, (4.3.6.) numaralı Kurumsal Yönetim İlkesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentlerinde belirtilen kriterler Şirket için aranmaz. Bu çerçevede Şirket'te görev yapan bir bağımsız yönetim kurulu üyesi için 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kriterler Kurul'un verdiği uygun görüşe istinaden aranmamaktadır. Ayrıca 2 Nisan 2021 tarihli Genel Kurul'da seçilen bir üye için söz konusu tebliğin 6. maddesinin 2 nolu bendinde belirtilen muafiyet doğrultusunda, aynı tebliğin 4.3.6 maddesi (ç) bendinden istisna edilmesi konusunda Kurul'a izin başvurusunda bulunmuştur. Şirket, bu istisna dışında uygulaması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına (Yükün) tabi olarak, Şirket, Şirket

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



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok No: 70 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 212 282 40 30 Fax: 0 212 282 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Müşteri Hizmetleri Servisi No: 157 228
Müşteri Kurumlar V.D. 922 006 8359
Mevs No: 0-9220-0831 11/2021

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

| | 31.12.2018 (Yılısonu) | 31.12.2019 (Yılısonu) | 31.12.2020 (Yılısonu) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Çalışan personel sayısı | 29 | 34 | 39 |

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

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıalın Mah. Beyazınar Dışkapı Sok. Ek No: 4
Ünvanıyolu İSTANBUL
Tel: +90 216 255 40 90 Fax: +90 216 255 40 95
Elektronik Posta: 502 008 0346
Merkez No: 09330035314600010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Gölçüçeği Caddesi Kat: Park Meydanı
F-2/A Blok No: 75 Beşiktaş 34354 İstanbul
Tel: 0(212) 395 35 77 Fax: 0(212) 382 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bilgi Sicil Kurumlar V.C. 822 008 8399
Tic. Sicil No: 09330035314600010

| Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi | | | | |
|--|--|---------------|--|---------------|
| Ortağın Ticaret Unvanı | Sermaye Payı | | | |
| | 02.04.2021 | | 13.05.2021 | |
| | (TL) | (%) | (TL) | (%) |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O. | 210.288.577,89 (94.506.883,11 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 45,71 | 228.574.548,47 (102.724.871,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 45,71 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 33.638.054,77 (20.823.550,35 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 7,31 | 36.563.104,08 (22.634.294,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 7,31 |
| Vakıfbank Personel Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı | 32.036.244,38 (25.628.985,32 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 6,96 | 34.822.013,00 (27.857.593,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 6,96 |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı | 30.842.915,92 (12.814.492,30 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 6,70 | 33.524.908,41 (13.928.796,18 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 6,70 |
| Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. AŞ | 7.157.226,88 (6.407.246,56 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 1,56 | 7.779.594,884 (6.964.399,80 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 1,56 |
| Türkiye Sigorta AŞ | 4.804.530,44 (3.283.823,28 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 0,87 | 4.352.752,80 (3.482.200,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 0,87 |
| Halka Arz Edilen Pay Senetleri | 142.832.449,72 (B Grubudur) | 30,89 | 154.383.079,14 (B Grubudur) | 30,89 |
| TOPLAM | 460.000.000 (163.384.780,92 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 100,00 | 500.000.000 (177.592.153,18 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 100,00 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumlar Bölümü İş. No: 1
Ortağın Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 218 265 40 50 Fax: +90 218 265 40 50
Sancak V.D.: 922 008 9345
Mersis No: 092200089300017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler İşletme Cad. Pay. Menkul Değerler
F-2/A Blok No: 8 Şişli/Şişli 34395 İSTANBUL
Tel: 0212 212 31 77 Fax: 0212 212 31 77
www.vakifyatirim.com.tr
Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumlar Bölümü İş. No: 1
Sancak V.D.: 922 008 9345
Mersis No: 092200089300017

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

13.2. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermayeli, Beynelde Davan Nispetiye Cad. No: 4
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276400 / O. Sic. No: 276400
Sarıyeri V.D. 922 008 9346
Mersis No: 0930000334000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/Gad. Park/Şişli/İSTANBUL
F-2/A Blok No: 16 Büyükdere 34353 İSTANBUL
Tel: 00312 325 35 77 Fax: 00312 325 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sermayeli Kurumlar V.D. 922 008 6369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

| Ortağın; Ticaret Unvanı | Oy Hakkı | | | |
|---|--|-------|--|-------|
| | 02.04.2021 | | 13.03.2021 | |
| | Oy Hakkı | (%) | Oy Hakkı | (%) |
| T.Vakıflar Bankası T.A.O. | 1.533.384.941,44 (1.417.603.246,67 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 55,81 | 1.666.722.742,47 (1.540.873.065,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 55,81 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 325.167.759,67 (317.353.255,25 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 11,84 | 353.443.228,00 (339.514.410,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 11,84 |
| Vakıfbank Personel Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı | 390.842.038,86 (384.434.779,80 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 14,23 | 424.828.315,80 (417.863.895,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 14,23 |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emeklî ve Sağlık Yardımları Sandığı Vakfı | 210.245.808,12 (192.217.384,50 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 7,65 | 228.528.054,93 (208.931.942,70 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 7,65 |
| Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. A.Ş | 96.858.678,75 (96.108.698,43 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 3,53 | 105.281.180,98 (104.465.985,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 3,53 |
| Türkiye Sigorta Sigorta AŞAŞ | 48.855.256,39(48.054.349,22 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 1,78 | 53.103.552,80 (52.233.008,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur) | 1,78 |
| Halka Arz Edilen Pay Senetleri | 142.032.449,72 (B Grubudur) | 5,17 | 154.383.079,14 (B Grubudur) | 5,17 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Santalı Mh. Eyyaklar Bulvarı No:11
Ortancık / İSTANBUL
Tel: +90 216 285 40 50 Faks: +90 216 295 1115
Sicil No: V.D. 922 009 3345
Mersis No: 8827002334500010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Abal Mah. Etiler Mah. Cad. Per. 11. Kat
F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0(212) 337 3377 Faks: 0(212) 362 16 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 25728
Mühürleşmiş Kurumlar V.D. 922 008 8355
Mersis No: 8827002334500010

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

| Grubu | Adı/ Hamiline Olduğu | İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|------------|----------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| A Grubu | Nama | İmtiyazlı | 0,01 | 177.592.153,18 | 35,52 |
| B Grubu | Hamiline | İmtiyazsız | 0,01 | 322.407.846,82 | 64,48 |
| | | | TOPLAM | 500.000.000,00 | 100,00 |

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesine göre:

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 17.759.215.318,00 adet pay karşılığı 177.592.153,18 TL'den ve B grubu hamiline 32.240.784.682,00 adet pay karşılığı 322.407.846,82 TL'den oluşmaktadır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.


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

Yoktur.


19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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


VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarı Mh. Bayraktar Mah. Etiler Nispetiye Sk. No: 1
Büyükdere/Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 285 10 10 Fax: +90 212 285 10 10
Bağcazade V.D. 922 008 3346
Mersis No: 0922008334600018




VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Çarş. Park Mh. No: 1
F.2/A Blok No: 20 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: (212) 285 10 10 Fax: (212) 285 10 10
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 167228
Bağcazade Kurumlar V.D. 922 008 3346
Mersis No: 0-922008334600017

| İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL) | Balığın kaynağına ilişkin açıklama (İlişkili taraflar) | 31.03.2021 (*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--|--------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Bankalar ve diğer hazır değerler | | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Mevduat İşlemi | 751.243.023 | 819.794.585 | 652.618 | 143.095.968 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | | | |
| Türkiye Sigorta A.Ş. ("Türkiye Sigorta") | Sigorta İşlemi | 168.505 | 268.054 | 325.567 | 208.436 |
| Vakıf Emeklilik A.Ş. | Sigorta İşlemi | - | - | 5.997 | - |
| Toplam | | 168.505 | 268.054 | 330.964 | 208.436 |
| İlişkili taraflardan kısa vadeli ve orta vadeli borçlanmalar | | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Finansman İşlemi | 293.340.769 | 293.728.166 | 196.389.369 | 187.450.529 |
| İlişkili taraflara karşı borçlar | | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Gayrimenkul Alım İşlemi | 189.375.000 | 252.500.000 | - | - |
| Vakıf Pasajlarına San. Tic. A.Ş. | Hizmet Alım İşlemi | 33.598 | 25.775 | 14.517 | 3.062 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Araçlık Hizmet Alım İşlemi | 16.284 | - | - | 7.965 |
| PYS Güvenlik A.Ş. | Hizmet Alım İşlemi | 57.690 | 2.472 | 6.511 | - |
| Toplam | | 189.482.572 | 152.534.247 | 21.028 | 11.027 |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar | | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira | 800.960.100 | 727.008.300 | 299.990.000 | 299.990.000 |

| Gelirler (TL) | Balığın kaynağına ilişkin açıklama (İlişkili taraflar) | 31.03.2021 (*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan kira gelirleri | | | | | |
| Vakıfbank | Kiralama İşlemi | 738.308 | 2.662.215 | 2.536.121 | 2.122.177 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Kiralama İşlemi | - | 463.608 | 1.090.000 | 1.005.090 |
| Toplam | | 738.308 | 3.125.823 | 3.626.121 | 3.127.267 |
| İlişkili taraflardan faiz gelirleri | | | | | |
| Vakıfbank | Vadeli Mevduat Faiz Geliri | 36.799.275 | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.378.225 |
| Vakıfbank bono faizi | Bono Alım Faiz Geliri | - | - | - | 83.684 |
| Toplam | | 36.799.275 | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.461.909 |
| Güsteriler (TL) | Balığın kaynağına ilişkin açıklama (İlişkili taraflar) | 31.03.2021 (*) | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri | | | | | |
| Türkiye Sigorta A.Ş. ("Türkiye Sigorta") | Sigorta İşlemi | 119.279 | 540.070 | 478.648 | 297.883 |
| Vakıf Emeklilik A.Ş. | Sigorta İşlemi | - | - | 7.180 | 79.856 |
| Toplam | | 119.279 | 540.070 | 485.828 | 377.739 |
| İlişkili taraflara ödenen teminat ve komisyon giderleri | | | | | |
| Vakıfbank | Teminat Mektubu Komisyonu | 137.411 | 342.803 | 272.896 | 266.718 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Hizmet Alım İşlemi | 41.400 | 236.918 | 81.600 | 236.925 |
| Vakıf Pasajlarına | Hizmet Alım İşlemi | 78.200 | 232.157 | 141.962 | 10.110 |
| PYS Güvenlik A.Ş. | Hizmet Alım İşlemi | 24.455 | 96.493 | 0 | 0 |
| Toplam | | 181.466 | 908.371 | 496.458 | 513.753 |
| Öst diğer kuruluşlere sağlanan fayda ve haklar | | | | | |
| Yönetim Kurulu Ücret ve Giderleri | Ücret Ödemeleri | 245.172 | 93.207 | 93.207 | 93.207 |
| Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler | Ücret ve Ayni Fak | 404.207 | 1.636.552 | 1.636.552 | 1.636.552 |

VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık A.Ş. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Nispetiye Mah. Etiler Sok. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276 296 40 Şirket Sic. No: 276 296 40 Etiler Mah. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İstanbul
MERSİ No: 0822000834000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Sok. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276 296 40 Şirket Sic. No: 276 296 40 Etiler Mah. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İstanbul
MERSİ No: 0822000834000000

| Yapılan Ödemeler | Ödemeleri | | | | |
|--|------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| İlişkili taraflara ödemenin faiz giderleri | | | | | |
| Vakıfbank | Finansal Borç Faiz Ödemeleri | 7.316.690 | 25.838.269 | 55.190.628 | 10.745.308 |

*31.03.2021 döneminde ait veriler denetlenmemiş verilerdir.

| İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL) | Bakiyeleri kaynağına doğurulan işlemlere ilişkin detay bilgi | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--|--------------------|----------------|----------------|
| Bankalar ve diğer finans kuruluşları | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Mevcut İşlemi | 819.794.585 | 652.618 | 143.095.968 |
| Peşin ödenenler | | | | |
| Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta") | Sigorta İşlemi | 268.054 | 325.567 | 208.436 |
| Toplam | | 268.054 | 325.567 | 208.436 |
| İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Finansman İşlemi | 293.728.166 | 196.389.369 | 187.450.529 |
| İlişkili taraflara borçlar | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Gayrimenkul Alım İşlemi | 252.500.000 | - | - |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 23.775 | 14.517 | 3.062 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Avantajlı Hizmet Alım İşlemi | - | - | 7.965 |
| PYS Güvenlik AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 8.472 | 6.511 | - |
| Toplam | | 287.534.247 | 21.028 | 11.027 |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar | | | | |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank") | Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira | 727.008.300 | 299.990.000 | 299.990.000 |

| Gelirler (TL) | Bakiyeleri kaynağına doğurulan işlemlere ilişkin detay bilgi | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan idari gelirler | | | | |
| Vakıfbank | Kiralamaya İşlemi | 2.662.215 | 2.536.121 | 2.122.177 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Kiralamaya İşlemi | 463.608 | 1.080.000 | 1.005.090 |
| Toplam | | 3.125.823 | 3.616.121 | 3.127.267 |
| İlişkili taraflardan faiz gelirleri | | | | |
| Vakıfbank | Vadeli Mevduat Faiz Geliri | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.378.223 |
| Vakıfbank bono faizi | Bono Alım Faiz Geliri | - | - | 83.684 |
| Toplam | | 39.184.177 | 6.804.169 | 10.461.907 |
| Gelirler (TL) | Bakiyeleri kaynağına doğurulan işlemlere ilişkin detay bilgi | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| İlişkili taraflara ödemenin sigorta giderleri | | | | |
| Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta") | Sigorta İşlemi | 540.070 | 478.548 | 297.883 |
| Vakıf Bankacılık AŞ | Sigorta İşlemi | - | 7.180 | 79.836 |
| Toplam | | 540.070 | 485.728 | 377.719 |
| İlişkili taraflara ödemenin maliyet ve komisyon giderleri | | | | |
| Vakıfbank | Teklif Mevzuatı Komisyonu | 342.803 | 272.896 | 266.718 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 236.918 | 81.600 | 236.925 |
| Vakıf Yatırım | Hizmet Alım İşlemi | 232.157 | 141.962 | 10.110 |
| PYS Güvenlik AŞ | Hizmet Alım İşlemi | 96.493 | 0 | 0 |
| Toplam | | 908.371 | 496.458 | 513.753 |
| Öst diğer yöneticilere sağlanan fayda ve haklar | | | | |
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri | Ücret Ödemeleri | 937.787 | 799.457 | 732.593 |
| Diğer üst düzey yöneticilerin yapılan ödemeleri | Ücret ve Ayrıcalık Ödemeleri | 1.636.734 | 1.009.367 | 863.432 |
| İlişkili taraflara ödemenin faiz gideri | | | | |
| Vakıfbank Vakıfbank | Finansal Borç Faiz Ödemeleri | 25.838.269 | 55.190.628 | 10.745.308 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Mn. Samsun'da Etiler Nispetiye Sk. No: 100
 Ümitköy / BEŞİKTAS / İSTANBUL
 Tel: +90 212 295 40 50 Faks: +90 212 265 40 50
 Sarıyer M.D. : 922 008 3346
 *Vergi No: 0920006934000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Etiler Nispetiye Cad. Park Mağ. 5/181
 F-2/A Beşiktaş / İstanbul / 34300 / TÜRKİYE
 Tel: 0(212) 352 30 70 Faks: 0(212) 352 30 20
 www.vakif Yatirim.com.tr
 İşletim Tescirli Sicil No: 277228
 Borsa Kurumlar V.D. 922 008 3358
 Vergi No: 0920006934000000

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

İlişkili taraflarla yapılan işlerle (ofis/şube kiralalamaları) ilgili olarak, Şirket 2020 yılına ait hesap döneminde hasılatının %4'ünü, 2019 yılına ait hesap döneminde %16,5'ini ve 2018 yılına ait hesap döneminde %2'sini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, her biri 1Kr (Birkuruş) itibarı değerinde 50.000.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir.

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

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

| Nominal Değer (TL) | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 13.05.2021 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fiili Dolanmada Bulunan Paylar | 55.558.725 | 62.711.166 | 140.356.167 | 155.197.130 |
| Toplam Sermaye | 225.000.000 | 230.000.000 | 460.000.000 | 500.000.000 |
| Fiili Dolanım Oranı % | 24,69 | 27,26 | 30,51 | 31,03 |

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Büyükdere Bulvarı No: 104
Kat: 11/1 Etiler/Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 285 40 30750-90 210 266 40 55
Sarıgazi V.D. : 22 008 3346
Meris No. 0522 68334900018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Beşiktaş Mah. Cad. Park Maysa İşhanı
E-2/A Blok No: 11 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: 0 (212) 352 33 33 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 285 40 30750-90 210 266 40 55
Sarıgazi V.D. : 22 008 3346
Meris No. 0-9220-0551

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

| | |
|-----------------------------|--|
| Sermaye Artırımı (2018) | 217.500.000 TL'den 225.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırım. |
| Sermaye Artırımının Kaynağı | Kar payından |
| Kurul İzin Tarihi | 05.07.2018 |
| Tescil ve TTSG İlan Tarihi | 19.07.2018 - 25.07.2018 |
| Sermaye Artırımı (2019) | 225.000.000 TL'den 230.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırım. |
| Sermaye Artırımının Kaynağı | Kar payından |
| Kurul İzin Tarihi | 25.07.2019 |
| Tescil ve TTSG İlan Tarihi | 09.08.2019 - 20.08.2019 |
| Sermaye Artırımı (2020) | 230.000.000 TL'den 460.000.000 TL'ye bedelli sermaye artırım. |
| Sermaye Artırımının Kaynağı | Nakit |
| Kurul İzin Tarihi | 16.04.2020 |
| Tescil ve TTSG İlan Tarihi | 16.06.2020 - 18.06.2020 |
| Sermaye Artırımı (2021) | 460.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırım. |
| Sermaye Artırımının Kaynağı | Kar Payından |
| Kurul İzin Tarihi | 22.04.2021 |
| Tescil ve TTSG İlan Tarihi | 28.04.2021-28.04.2021 |

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

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

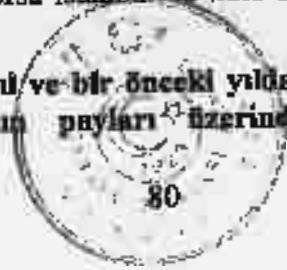
Yoktur.

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

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

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihracı halihazırda teslim edilmiş veya teslim edilmeye başlanmış ise ihracının payları üzerinde

YAKIP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Serafettin Beyazkar Sıvı Nişanlı Sok. No:1
Kat:1/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: +90 212 265 40 30 Fax: +90 212 265 40 31
Sertifika No: 822 008 3346
Mersis No: 081700834600018



YAKIP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Serafettin Beyazkar Sıvı Nişanlı Sok. No:1
Kat:1/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: +90 212 265 40 30 Fax: +90 212 265 40 31
Sertifika No: 822 008 3346
Mersis No: 081700834600018

gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket Yönetim Kurulu'nun Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi 4 Aralık 2020 tarihli ve 10217 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş olup gazete izahname ekinde yer almaktadır.

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

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 10. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 1 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 11 (onbir) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

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

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

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sultan Mh. Bayraktar Bulvarı Kat: 5. No:
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274977 / Mersis No: 08220034800019
Tel: +90 212 285 10 10 / Fax: +90 212 285 10 10
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mh. Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
F-2/A Blok No: 17 / Kat: 5 / No: 34398 / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 352 35 17 / Fax: 0212 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Büyükdere Ticaret Sicil No: 367228
Borsalığı Kurumlar V.D. 322 008 8338
Mersis No: 04220034800019

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

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

Şirket Esas sözleşmesinin 19. Maddesi uyarınca, Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır. Genel Kurul'u toplantıya çağırmaya yetkili ve görevli olanlar tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak hazırlanan gündemdeki konular görüşüp karara bağlar.

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

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

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

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

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

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 407'nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Mh. Beşiktaş Buvanı Halk Ek. Kat.
Nispetiye - ŞANBUL
Tic. Sic. No: 18 253 40 50 Fax: 30 218 365 40 50
Sangaz V.D. 822 008 3346
Mevki No: 07220083



DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Sok. No: 18 Beşiktaş 34397 İstanbul
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34397 İstanbul
Tel: 0212 352 35 11 Fax: 0212 352 35 20
www.degerler.com.tr
Sermaye Piyasası Kurulu Genel Sicil No: 187228
Sicil Sicil No: 022 008 8369
Mevki No: 07220083

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

Şirket Esas sözleşmesinin 24. Maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarına çağrı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden asgari 3 hafta önceden yapılır. Ayrıca Şirket'in internet sitesinde Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca açıklanması gereken bilgiler kamuya açıklanır.

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

Yoktur.

20.18. Payların devri ile ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulum muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş içeren ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.vakifgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer Mh. Bayraktar Etiler Mah. Sk. No:34
Umranıye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276600 / Şişli 40/50 / Fax: +90 212 211 48 85
Sungazi V.D. : 922 008 3318
Mersis No: 0810000831600018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Sarıyer Cad. Park Boy. Sitesi
F.2/A Blok No:18 Blok Kat: 34310 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276600 / Şişli 40/50 / Fax: +90 212 211 48 85
www.vakifyatirim.com.tr
Sungazi V.D. : 922 008 3318
Mersis No: 0810000831600018

31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 25.02.2019 tarihinde,
31.12.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 17.02.2020 tarihinde
31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 12.02.2021 tarihinde KAP'ta
(www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet adresinde (www.vakifgyo.com.tr) yayımlanmıştır.

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

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı | Görüş/Sonuç |
|----------------------------|---|--|-------------|
| 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Salim Akyanak, SMMM | Olumlu |
| 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Salim Akyanak, SMMM | Olumlu |
| 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Salim Akyanak, SMMM | Olumlu |

1 Ocak 2018-31 Aralık 2018, 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından gerçekleştirilmiş olup "olumlu" görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

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

Şirket 2 Nisan 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, 460.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin %8,69565'i oranında, tamamı 2020 yılı karından karşılanmak üzere, 40.000.000 TL temettüfün bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması suretiyle sermayesinin 500.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve 9 Nisan 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Nisan 2021 tarih ve 22/672 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2021/21 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İfraccının esas sözleşmesi ile kamuya açıklanmış diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken dönemlere ilişkin itibarıyla kar dağıtımına esas olarak alınan kararları ilişkin bilgi:

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



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

Kar Dağıtım Politikası uyarınca;

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

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

2016 Yılı Kar Dağıtımı

16 Haziran 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtım ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2016 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,0211 TL'dir.

2017 Yılı Kar Dağıtımı

14 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtım ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2017 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,0345 TL'dir.

2018 Yılı Kar Dağıtımı

24 Haziran 2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtım ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2018 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,022 TL'dir.

2019 Yılı Kar Dağıtımı

22 Haziran 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtım ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2019 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,022 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Esentepe Bulvarı No:104/3
Kat:11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275405 Şirket Sic. No: 275405
Sicil Sicil No: 275405
Mersis No: 0922000141000000



Aksoy Mah. Esentepe Mahallesi Esentepe Bulvarı
F-2/A Blok No:11 Esentepe Kat:11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 337 36 71 Fax: 0212 337 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 157228
Ticaret Sicil No: 922 008 8369
Forsis No: G-5/20-2021-111111

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 görülmeye karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşma 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemeye tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir. 20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi sonucu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında da gerekçeli karar verilerek davacının istinaf talebi Şirket lehine reddedilmiştir. Gerekçeli kararın taraflara tebliğine ve tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süre içerisinde temyiz yoluna başvurabileceğine, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda oy birliğiyle karar verilmiştir. Karar temyiz edilmezse kesinleşecek, temyiz edilirse Yargıtay'da kararın temyiz incelemesi yapılacaktır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

| Grup | Ne tür/ Hangi türde Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL)* | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı** (%) |
|---------|----------------------------|------------|-------------------|---|--------------------------------|----------------|-----------------------|
| A Grubu | Nasıt | İmtiyazlı | 17.759.215.318,00 | %35,52 | 0,01 | 177.592.153,18 | %35,52 |
| B Grubu | Hammül | İmtiyazsız | 32.240.784.682,00 | %64,48 | 0,01 | 322.407.846,82 | %64,48 |
| TOPLAM | | | 50.000.000.000,00 | %100 | TOPLAM | 500.000.000,00 | %100 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertifika No: 2019/16-250 No: 30 Fax: 00 216 250 4055
Sarıyeri V.D.: 922 008 8359
Mersis No: 922008334800010

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sertifika No: 2019/16-250 No: 30 Fax: 00 216 250 4055
Sarıyeri V.D.: 922 008 8359
Mersis No: 922008334800010

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma hakkı kullandırdıktan sonra kalan paylar, ya da yeni pay alma hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

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

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

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mh. Gültekyar B. Yan Nispetiye Şişli Mah.
Zincirlikuyu - 34398 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 262905 Şişli Mah. No: 216 265 40
Sarıyeri V.D.: 927008 5348
Mersis No: 09220093000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş C. D. Park Sayı: 6/100
F.2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tel:0(212) 382 2777 Faks: 0(212) 382 2777
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357338
Sicil Sicil Kurumları V.D. No: 927008 5348
Mersis No: 09220093000000000000000000

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

J) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK. madde 437):

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

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

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

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

TTK md 446 uyarınca;

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

c) Yönetim Kurulu,

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

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

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

SPKn madde 20/2 uyarınca; kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının ucuz olmasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olarak kar ve avansın karar istinadıyla veya ödendiği hesap dönemi içinde pay sahipleri tarafından

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



ORTAKLIĞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
E-2/A Blok No:14 Beşiktaş Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 218 265 40 50 Fax: +90 216 265 40 50
Tic. Sic. No: 218 265 40 50 Fax: +90 216 265 40 50
www.ortakligi.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
E-Posta: Kurumlar.Y.D. 212 068 8359
Mersis No: 0-8120-0845-5990017

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

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

TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul toplantısına 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 toplantısına çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

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

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

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

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

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri, Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer İlim Binası, Bulvarı, Nispetiye E Blok Kat: 4
Ünvanı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tel: +90 212 265 40 50 Faks: +90 212 265 40 51
Sicil No: M.D.: 272 005 3345
Mersis No: 08220081500008



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebuulhasan Mustafa Cad. Paya Maya Blok Kat: 4
F.2/A Blok No: 343/344 Kat: 4
Tel: 0(212) 265 40 50 Faks: 0(212) 265 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 098 8359
Mersis No: 0-9220-0193-5500017

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 28.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket'in esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000,-TL'ye çıkarılmasına,

Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay var ise, tamamının nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ ilgili pazarda halka arz edilmesine,

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

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

Sermaye artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ'nin genel mektupları çerçevesinde kaydi hisse senedi olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,

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

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına,

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

Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sahilali Mh. Esmemlar Bulvarı Çinko Sok. No:1

Ünvanı: İSTANBUL

Tel: +90 212 366 2200 Fax: +90 212 285 40 00

Ünvanı: V.D. 922 008 8358

Mersis No: 0922008358000017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıncı Mh. Bulutlu Marjinali Cad. Paş. Nispetiye
E-21A Blok No:100 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel:00 212 366 2200 Fax:00 212 222 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sahilali Kurumlar V.D. 922 008 8358
Mersis No: 0922008358000017

Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağı 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu karar ile Şirket'e bildirilmiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 177.592.153,18 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 322.407.846,82 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.

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

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle Borsa İstanbul AS'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Yatırımcı Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İletişim Süreçlerinde

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakıkent Mah. Büyükdere Bulvarı Nispetiye Sk. No: 34
Kat: 4/10 216 285 40 50 Pk: 34398 216 285 40
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270920
Mersis No: 093200835000010



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAP Kurumsal İletişim Süreçlerinde
F.2/A Bld. No: 31 Etiler/Beşiktaş 34337 85 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 78
www.kap.yatirim.com.tr
Sicil No: 270920 Tic. Sic. No: 270920
Mersis No: 09320-0835000010

(www.vakifgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nin (www.yakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Çukurova İşhanı Çarşı Park Haya Sitesi
E-2/A Blok Kat: 8 Beşiktaş 34353/İSTANBUL
Tel: 0212 340 31 77 Faks: 0212 340 35 10
www.vakif-yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 331222
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 922 006 8353
Borsada No: 0 9270-0861-6900047

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

Yoktur.

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

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

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

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

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

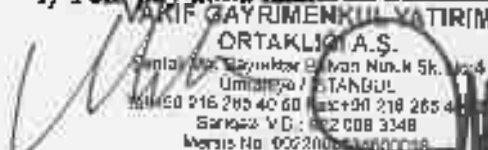
Halen ellerindeki paylarını kaydileştirmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul adresine müracaat ederek, paylarını kaydileştirmeleri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

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

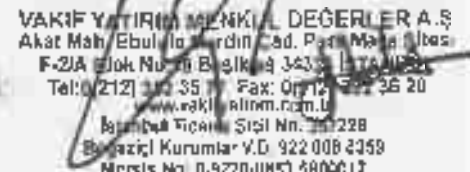
SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme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


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




VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah./Ebulula Caddesi/Esentepe Şubesi
F-2/A Blok No: 11 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 212 310 35 17 Fax: 0 212 310 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 33228
Büyüklük Kurumu V.D. 922 008 3359
Mersis No: 0 92200015800017

İzahnamenin 24.1.11. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; her hâliçârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alma taahhüdü bulunmaktadır.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

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

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

Sağta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

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

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kullanılmayan yeni pay alma hakkının kullanılmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanılmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Serafettin Beşikçi Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Uluslararası İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276696/050
Yat. Sic. No: 276696/050
Merkezi V.İ.İ. 022 008 8345
Mersis No: 082200339500018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. EDÜLİCE BORDUR Cad. Park Merve Sitesi
F.2/A Blok No: 49 Başkent 34335 İstanbul
Tel: 0212 333 3517
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27223
Büyükdere Kurumlar V.İ.İ. 022 008 8359
Mersis No: 082200339500018

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasında kullanılan haklar karşılığı pay kalması durumunda bu payların Borsa İstanbul'da satışını aracı kuruluş olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ gerçekleştirecektir.

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

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

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

| | | | Yüklenimde Bulunan Paylara | | Yüklenimde Bulunmayan Paylara | |
|----------------------------------|---|------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Yetkili Kuruluş | Öngörülen/Var olan Kurum/Yüklenimdeki Pozisyonu | Aracılık Türü | Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%) | Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%) |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ | Yoktur | En iyi fiyat karşılığı | Yoktur | Yoktur | 500.000.000 | 100,00 |

Yüklenimde bulunan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ arasında 03.05.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 500.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket'te sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birincil Piyasa'da 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında herhangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum'a 110.000 TL (Yüzonbin Türk Lirası) + BSMV (ve diğer vergiler) tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

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



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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 500.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Tahmini Maliyet | TL |
|--|------------------|
| SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2) | 1.000.000 |
| BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV) | 157.500 |
| MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 64.742 TL + BSMV) | 26.250 |
| Rekabet Koruma Fonu (%0,04) | 200.000 |
| Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil) | 115.500 |
| İlan, Tescil ve Diğer | 91.000 |
| Toplam | 1.590.250 |
| 1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı | 500.000.000 |
| Pay Başına Maliyet | 0,0032 |

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Mah. Beşiktaş İstasyonu Nispetiye Sok. No: 1
Kat: 16 265 47/50/50 Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 216 255 47/50/50 Fax: 0212 216 255 47/50/50
Sergi No: 19220003346
Mersis No: 0822000334600010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Şişli/İSTANBUL
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34336/İSTANBUL
Tel: 0212 216 252 30/77 Fax: 0212 216 252 30/20
www.vakifyatirim.com.tr
İşletme Ticaret Sicil No: 30729
Ticaret Sicil Numarası V.D. 922 008 9359
Mersis No: 0822000334600010

Tahmini toplam maliyet 1.590.250 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 500.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) başına düşen maliyet 0,0032 TL'dir.

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

| Açıklama | Tutar (TL) |
|---|-------------|
| Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir | 500.000.000 |
| Tahmini Toplam Maliyet | 1.590.250 |
| Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi | 498.409.750 |

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

2021 yılı finansal planlama çalışmaları kapsamında; başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmak üzere Şirket portföyünde yer alan projelerin devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı açısından, Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmının bedelli sermaye artırımını ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu sermaye artırımını ile yeni payların satışından elde edilecek fon, Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %60'lık kısmının İUFM'nin finansmanında, kalan kısmının ise mevcut ve yeni oluşabilecek projeler ile işletme sermayesinin finansmanında kullanımı planlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

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



JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Bayraktar Bulvarı Cad. Park Mey. B10/1
F-2/A Blok No: 18 Bayrampaşa 34115 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275495 / Mersis No: 0832003834000019
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 022 008 8358
Mersis No: 0832003834000019

| | Sermaye Artırımı Öncesi | Sermaye Artırımı Sonrası |
|--|-------------------------|--------------------------|
| | | % 100 Katılım |
| Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)* | 1.444.475.244 | 1.444.475.244 |
| Nakit Sermaye Artışı | | 500.000.000 |
| Emisyon Primi | | 0 |
| Sermaye Artırımı Masrafları | | 1.590.250 |
| Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri) | 1.444.475.244 | 1.942.884.994 |
| Çıkarılmış Sermaye | 500.000.000 | 1.000.000.000 |
| Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değeri paya karşılık gelen) | 2,88895 | 1,94288 |
| Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL) | | 0,94607 |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%) | | %32,74772 |

*31.12.2020 sonu itibarıyla Özkaynaklar

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

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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ paylarının 12.05.2021 tarihli Borsa'daki kapanış fiyatı 2,46 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırımına göre en yakın fiyat adınına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,73 TL'dir.

Bu fiyat; $(2,46 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * 500.000.000/500.000.000)/(1.000.000.000/500.000.000)$ olarak hesaplanmaktadır.

T. Vakıflar Bankası T.A.O., sahip olduğu paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamını kullanacağı konusunda taahhütname vermiştir. Bu doğrultuda, T. Vakıflar Bankası T.A.O. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,73 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmaktadır.

| | Sermaye Artırımı Öncesi | Sermaye Artırımı Sonrası |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)* | 1.444.475.244 | 1.444.475.244 |
| Nakit Sermaye Artışı | | 500.000.000 |
| Emisyon Primi | | 198.140.580 |
| Sermaye Artırımı Masrafları | | 1.590.250 |
| Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri) | 1.444.475.244 | 1.942.884.994 |
| Çıkarılmış Sermaye | 500.000.000 | 1.000.000.000 |

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



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Deryaevler Bulvarı No:10, Park Meydanı 51811
F.2/A Bick No: 18700006008497471
Ticaret Sicil No: 270954 / İstanbul Fax: +90 212 288 3346
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul İcraevi Sicil No: 3328
Bogaziçi Kurumlar V.D. 332 008 3359
Mersis No: 0-9220-0650-5490017

| | | |
|---|---------|-----------|
| Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelir) | 2,88895 | 2,14103 |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) | | 0,74792 |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%) | | %25,88916 |
| Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)** | | 0,41103 |
| Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (%) | | %23,75870 |

*31.12.2020 sonu itibarıyla Özkaynaklar

**Yeni ortaklar için pozitif sulanma etkisi (0,41103 TL), sermaye artırım sonrasındaki 1 TL nominal değerli pay başına defter değerinden (2,14103 TL) düşülmüş fiyat (1,73000 TL) çıkarılarak hesaplanmaktadır.

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin sermaye artırım sürecinde halka arza aracılık hizmeti vermektedir.

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

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı | Adres | Görüş/Sonuç |
|----------------------------|---|---|--|-------------|
| 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | 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 AŞ | Salim Alyanak, SMMM | Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul | Olumlu |
| 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 | PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ | Salim Alyanak, SMMM | Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul | Olumlu |

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Müd. Büyükdere Bulvarı Hürriyet Sk. No:4

34398/İSTANBUL

Tel: +90 212 265 46 53 Fax: +90 212 265 40 80

Sıra No: V.D.: 322/09/3345

Veri No: 0422006/045X018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul Pazarlama Sitesi

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

Tel: 0212 357 35 71 Fax: 0212 357 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bonifikat Kurumları M.D.: 922/08/3359

Şirket No: 0422006/045X018

Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 11. Maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa Geçici Madde 13 eklenmiş olup ilgili madde ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

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

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

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

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir. (GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uygulanma süresi, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7256 S. Kanun'unun 19. maddesi ile 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.)

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıfırlı No. Beşiktaş Bulvarı Akadik Sk. No:4

Ünvanı / İSTANBUL

Tel: +90 212 283 40 50 Fax: +90 212 266 40 50

Sangacı V.D. 297 008 8348

Meas No: 01202081100018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmer Mah. Etiler, Beşiktaş Cad. Park ve Yaşam Sitesi

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

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

www.vakifyatirim.wa

İstanbul Ticaret Sicil No: 277220

Yatırım Kurumları V.D. 222 008 8359

Mersis No: 08020081100018

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

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

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

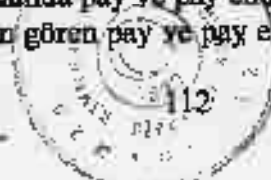
Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kamunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Maliye Bakanlığı
Ticaret Sicil No: 27090
Sıra No: 1050
Mersis No: 08020012709000010500000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
F.2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: 0(212) 353 33 00 Fax: 0(212) 353 36 20
www.tak-yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
Büyükdere Kurumlar v.d. 922 00K 4359
Bulgari No: 27228-0012709000010500000000

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

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

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

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

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

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

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

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

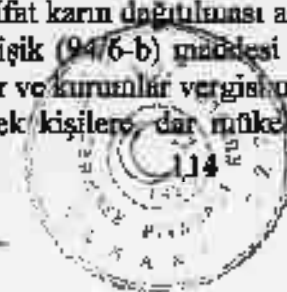
Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayan kişiler ve bu vergiden muaf olanlara" da mükellef gerçek kişilere dar mükellef kurumlarca gelir ve kurumlar

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



AKAT MEN. EDİMLERİ MEN. OF. LTD. PAZ. PAZ. PAZ. PAZ.
F-21A Blok No:10 Kat: 5 34335 STANBUL
Tel: 0(212) 523 55 77 Fax: 0(212) 523 55 77
www.vakifcorim.com.tr
İşletme Ticaret Sicil No: 27 228
Bogaziçi Kurumlar V.E. 822 004 8359
Mersis No: 08 5200 00 50 50 00 01 7

vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kararın 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılmaya veya dağıtılmamasına kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım 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 (2021 yılı için bu had 53.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettül avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2. Kurumlar

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

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

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

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

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

ORTAKLIĞI A.Ş.
Şişli Mah. Bayraktar Bulvarı Kulekasa No:1
Ömerliye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000 / Mersis No: 08220037800000000000
Telefon: +90 212 368 33 33 / Faks: +90 212 368 33 35
Sertifika No: 22 009 3346
Mersis No: 08220037800000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Avni Mah. Etiler Mah. Cad. Park Royal Sitesi
F:2/A Blok No:16 Beşiktaş 34381/İSTANBUL
Tel:0212 368 25 77 / Fax: 0212 368 25 26 20
www.vallyyolun.com.tr
Ticaret Sicil No: 337228
Muhür Sicil No: 322 006 8354
Mersis No: 0 9720 5883 5900017

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

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

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

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer, Min. Bayraktar Bulvarı Nispetiye, No: 10
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 271905 / Mersis No: +90 212 250 33 48
Sarıyer V.D. 322 005 33 48
Mersis No: 093 000334500018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arab. Mah. Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Sarıyer
F-2/A Etiler No: 18 Beşiktaş 34397 / İstanbul
Tel: 0212 350 36 77 Faks: 0212 350 36 29
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sicil Gazetesi: 2007/10/17 V.D. 922 008 8159
Mersis No: 093000334500018

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

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

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

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

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

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

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

WAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Bentler Mah. Büyükdere Bulvarı No: 59, Nispetiye
Ortaklık / 34731/AMBİL
Tic. Sic. No: 216 265 40 96 - K. Sic. No: 216 265 40 96
Sarıyer, V.D. 922 009 3346
Vergi No: 052 008334600019



WAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mah. Büyükdere Bulvarı No: 59, Nispetiye Sitesi
E-2/A Blok No: 28 Beşiktaş 343 98 1578/AMBİL
Tel: 0 (212) 962 14 71 - Faks: 0 (212) 962 14 70
www.wakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 217226
Büyükçekirgezi Kurumlar V.D. 922 008 3353
Meris No: 0-9220-0083-5820017

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

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

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oran, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11. maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa Geçici Madde 13 eklenmiş olup ilgili madde ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.)

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

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertifika, Beyanlar Dairesi Mük. No: ...
Ünvanı: ... / İSTANBUL
Tic. Sic. No: ... / İstanbul
Sergiye V.D. No: ... / 3348
Merkezi No: ... / 3348



YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ebu'lula Tarlan Cad. Park Meydanı Kat: 5
F-2/A Blok Kat: 5 Değirces 34133 İstanbul
Tic. Sic. No: ... / İstanbul
Tic. Sic. No: ... / İstanbul
Sergiye V.D. No: ... / 3348
Merkezi No: ... / 3348

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

| Dönem | Açıklama | İlan Tarihi (KAP) |
|-------------------------|--|-------------------|
| 1 Ocak - 31 Aralık 2018 | Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu | 25.02.2019 |
| 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu | 17.02.2020 |
| 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu | 12.02.2021 |

33. EKLER

EK:1 Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

EK:2 Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı

EK:3 Şirket Yetki Devrine İlişkin İç Yönerge Ticaret Sicil Gazetesi

EK:4 Esas Sözleşme



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Sancaktepe Yatırım Servisi Nispetiye No:4
Nispetiye / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: +90 212 255 40 50 Fax: +90 212 255 40 51
Sancaktepe V.D. 922 008 3355
Mersis No: 0922008334E00018

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş.**
Akat Mah. Edisun Merkezi Cad. Park Plaza Sibi
F:2/A Blok Kat:11 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel:0212 352 55 77 Fax: 0212 352 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
Menkul Ticaret Sicil No: 27228
Sancaktepe Kurumlar V.D. 922 008 3355
Mersis No: 0922008334E00018