

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kuruluşundan bugüne Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf GYO;

30.09.2019 itibarıyla aktif büyüklüğü 1.655.112.355-TL olan Vakıf GYO bu dönemde yaklaşık 8 Milyon TL brüt hasılat geliri elde etmiş olup, dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda %100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

2018 yılında yatırımlarının tamamını gayrimenkule yönlendiren Şirketimiz 2019 yılında da bu yatırımlara hız vermiştir. Yatırım harcamalarının tamamlanarak gelir elde edilmeye başlanması ile birlikte Şirket karlılığı artacaktır.

İstanbul İli Ümraniye İlçesi 3328 ada 5 ve 12 parsellerde, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında, Şirketimizin devam eden en büyük projesi olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, Ana yüklenici REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile 09.03.2017 tarihinde 711.000.000,-TL+KDV bedel ile sözleşme imzalanarak işe başlanmıştır. Betonarme imalatı devam eden projemizin 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Şirketimizce, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde bulunan 95.221,84 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa üzerinde Halk GYO A.Ş. ile birlikte geliştirilen ve 17 konut bloğundan oluşan projede, inşai faaliyetler tamamlanmış olup, konut satışları ve ticari ünitelere yönelik satış-pazarlama süreci devam etmektedir.

Şirketimizce yapılan proje geliştirme çalışmaları kapsamında portföyümüze dahil edilen, İzmir İlinde şehrin yeni kent merkezi olarak planlanan ve yüksek imar hakları ile desteklenen Konak İlçesi, Mersinli bölgesinde yer alan 4 adet arsadan 8601/1 parselde bulunan arsa üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedefiyle Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı modeline göre Ana Yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren "İlk İnşaat-Kaf Teknik İş Ortaklığı" ile 05.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi, 15.264 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, mülkiyeti ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olmak üzere satın alınmış olup, 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır. Şirketimiz bu arsa üzerinde konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmış olup, projenin marka değerinin yüksek olacağı öngörülmüştür. Maltepe Belediyesinden, 31 Ocak 2018 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

Şirketimizce İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı, 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa 09 Aralık 2016 tarihinde satın alınmış olup, 2018 yılı içerisinde arsanın karşısında yer alan kamu arazisi üzerine "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları bekletilmektedir.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09 Mayıs 2018 tarihinde 24.000.000,-TL+%1KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenerler Mahallesiinde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesi'ne, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanarak 29 Mayıs 2018 tarihinde yatırım yapılmıştır.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesi 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükalyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m<sup>2</sup> brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30 Kasım 2018 tarihinde 220.747.788,-TL+KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

Vakıf GYO; karlı ve büyük projelere yatırım yapma, hissedarlarına ve yatırımcılarına değer kazandırma, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalama amacını kararlılıkla sürdürmektedir. Yönetim Kurulu olarak, başarılarımızın gelecekte artarak süreceğine olan inancımızla birlikte başlamış olduğumuz projeleri doğru kararlarla yürüterek, planlanan sürelerde sonuçlandırmak üzere çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Saygılarımızla

Doç.Dr. Şahap KAVCIOĞLU  
Yönetim Kurulu Başkanı

**1. Rapor Dönemi**

01.01.2019-30.09.2019

**2. Şirket Hakkında Bilgiler****VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL  
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 230.000.000 TL  
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

**3. Yönetim Kurulu Üyeleri****YÖNETİM KURULU****GÖREV SÜRELERİ**

Başkan	Doç.Dr.Şahap KAVCIOĞLU	04.09.2018 -Devam
Başkan Vekili	Dilek YÜKSEL	24.06.2019 -Devam
Üye	Mustafa ÖZBEY	24.06.2019 -Devam
Üye	Kürşat Hakan BÜTÜN	24.06.2019-Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019-Devam
Üye	İsmail Murat TURGUT	02.09.2019-Devam
Üye	Şeref AKGÜL	14.05.2018 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 - Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017-Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012-Devam
Üye	Dursun BAŞTÜRK	01.06.2019-Devam

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Denetim Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL

**Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri**

Üye	Görev Süresi
Mahmut Süleyman GÜVEN	14.05.2018 – 01.02.2019
Olcay ÇEÇEN	25.06.2018 – 01.02.2019
Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 – 31.05.2019
Kazim ŞİMŞEK	15.04.2016 - 24.06.2019
Hazım AKYOL	01.02.2019 – 24.06.2019
Alper ERSOY	01.02.2019 – 24.06.2019
Hızır TARAKÇI	16.06.2017 - 24.06.2019
Murat Karani ÖNAL	15.04.2016 – 24.06.2019
Mehmet TÜRKÖNMEZ	24.06.2019 – 02.09.2019

#### 4. Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	38,70	89.015.822	38,70	87.080.685
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	33.638.055	14,63	32.906.790
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9,60	22.081.415	9,60	21.601.384
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8,88	20.420.046	8,88	19.976.131
Diğer	28,19	64.844.662	28,19	63.435.010
	<b>100</b>	<b>230.000.000</b>	<b>100</b>	<b>225.000.000</b>

**5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası;**

#### Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü;<sup>1</sup>

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,99 oranında artmış ve yıllık enflasyon 5,75 puan azalarak yüzde 9,26 olmuştur. Bu dönemde B ve C endekslerinin yıllık değişim oranları sırasıyla 6,15 ve 6,06 puan düşüşle yüzde 8,90 ve 7,54 olarak gerçekleşmiştir. Tüketici enflasyonundaki yavaşlamanın ana belirleyicisi sebze ürünlerindeki görünüme bağlı olarak düşen işlenmemiş gıda fiyatları olmuştur. Enerji fiyatları gerileyerek tüketici enflasyonunu olumlu yönde etkilemiştir. Bir önceki yıldaki yüksek bazın yanı sıra iç talep koşullarındaki zayıf seyir çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonundaki yavaşlamayı desteklemiştir. Bununla birlikte, temel mal ana eğilimindeki ılımlı seyre karşın, hizmet grubu ana eğiliminde canlı turizm talebi kaynaklı olarak bir miktar yükseliş izlenmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Eylül ayında bir önceki aya göre %0.37 nominal azalış, geçen yılın aynı dönemine göre %2.36 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %86.70 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.73 oranında nominal azalış; 3+1 konut tipinde %0.53 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.67 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir. Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %5.02 oranında erime gözlenmiştir. Eylül ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %76'sı bitmiş konut stoklarından, %24'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir payasahip olup, GSYH oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım arayışı nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Son dönemde yaşanan ekonomik gelişmelerin inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmektedir. Açıklanmış olan son TUIK verilerine göre, 2019 yılının Ağustos sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 191.35 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,79 oranında bir artış göstermiştir.

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

<sup>1</sup> TCMB Eylül Ayı Fiyat Gelişmeleri ve REIDIN GYODER Sektör raporundan alıntı yapılarak hazırlanmıştır..

## 6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

30 Eylül 2019 itibarıyla, İller Bankası'na, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğüne verilmiş toplam 58.333.641-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

30 Eylül 2019 Tarihi itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konut alıcılarına, ilgili projeler kapsamında; Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alım yapmaları halinde; kredi tutarı karşılığında 807.164.554 TL tutarında kredi kullanılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 403.582.277 TL'dir. Yapılan ön satışların 158.344.713 TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 79.172.356 TL'dir.

Şirketimizin 30 Eylül 2019 itibarıyla yaklaşık 357,06 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

## 7. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

### A.Mevcut Stoklar

#### 1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

Şirketimiz, Halk GYO A.Ş ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde 8085 ada, 36 parselde yer alan ve yapımı devam eden Metro İstanbul M5 Çekmeköy-Sultanbeyli uzatma hattına komşu 95.221,84 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsada, site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunan projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslim faaliyetleri devam etmektedir. Tapu devri sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir. Bu dönem içerisinde "Bizimtepe Aydos" projesinin yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır.

### B.Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller

#### 1. İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, 5 parsel 15 Temmuz Şehitler Köprüsü istikametindeki çevreyoluna, 12 parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir. Şirketimiz tarafından 2011 yılında 122.000.920,-TL + KDV bedel ile satın alınmıştır.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	13.11.2018
Ekspertiz Değeri (*)	415.844.079,-TL

(\*) SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 13 Kasım 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 500.051.328 TL olup, 84.207.249 TL tutarındaki yatırım amacı gayrimenkul stoklara transfer edilmiştir. 31 Mart 2019 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki oranlar göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde,

ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 13 Kasım 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 500.051.328 TL olup, 22.900 m<sup>2</sup>'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya satışının gerçekleştirilmesi sonucu mevcut değeri 415.844.079,-TL olarak hesaplanmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15.11.2018 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Bankamız Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m<sup>2</sup>'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23.11.2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. 30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki oranlar göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

## 2. MALTEPE KONUT PROJESİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	31.12.2018
Pazar Yaklaşımına Göre Gerçeğe Uygun Değeri(Arsa)	95.400.000,-TL
Maliyet Değeri	109.199.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Maliyet Değeri	233.387.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Satış Değeri	304.511.000,-TL

31.01.2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., hissesinin %49'luk kısmını, o tarihe kadar yapılan arsa ve geliştirme harcamaları için 42.151.214 TL ve hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL olmak üzere toplamda 56.831.614 TL bedele karşılık Şirketimize devretmiştir. . Arsamızın 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.400.000,-TL'dir.

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. Tabanlıoğlu Mimarlık imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür.

Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 31 Ocak 2018 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

### 3. İZMİR KONAK KARMA KULLANIM PROJESİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan ve TAKS: 0.40, KAKS: 3.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

Karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO A.Ş.'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000,-TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsamızın kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, İlgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhid şartına binaen şirket tarafından 04.04.2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk" işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "8601 ada 2 parsel" olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi "Arsa" vasfına geçmiştir. Söz konusu değişiklikler sonucunda arsa için hazırlanan 11.06.2019 tarihli değerlendirme raporunda ekspertiz değeri 123.926.000.-TL'dir.

### 4. GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Güvenerler Mahallesinde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde yatırım yapılmıştır. Proje kapsamında 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölüm bulunan proje, geçici kabul aşamasındadır. İmalat süreci tamamlanmış olan projede bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmekte olup, yapı kullanım izin belgesi alınmış olup iskân süreci yürütülmektedir.

### 5. TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesinde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+%1KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.05.2018
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	27.610.000,-TL

## C.Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller

### 1. LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi birkaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, F-2 A Blok köşe konumlu bina şirketimize aittir. Aylık kira bedeli 90.000,-TL+KDV'dir.



2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binasının toplam brüt alanı 1.195 m<sup>2</sup>'dir. Ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	279.496,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.154.177,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	22.596.000,-TL

## 2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlanmıştır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 85.000,-TL +KDV'dir.

1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın, 1. Bodrum katı, zemin kat ve 1. Normal katında bulunan 1 nolu bağımsız bölüm şirketimize aittir. Taşınmazın brüt kullanım alanı 912 m<sup>2</sup>'dir.

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	880.992,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Kira Ekspertiz Değeri	65.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2018
Ekspertiz Değeri	12.768.000,-TL

## 3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlu olup, 01.02.2011 tarihinde, Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 54.146,-TL+KDV'dir.

1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşan binanın brüt kullanım alanı 2.060 m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.989.960,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	6.936.100,-TL



#### 4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlu taşınmaz, Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 39.482,-TL+KDV'dir.

1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan binanın kullanım alanı 1.132 m<sup>2</sup> dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.278.018,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	24.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	6.207.000,-TL

#### 5. FATİH İŞ MERKEZİ

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlanmıştır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 34.970,-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m<sup>2</sup> dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	2.642.900,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	491.443,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	7.377.000,-TL

#### 6. BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede toplam 48 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler'inin pazar yaklaşımı yönetime göre belirlediği gerçeğe uygun değeri Şirket payı KDV hariç 142.578.500 TL'dir.Şirket kiralanana m<sup>2</sup>'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. 30 Haziran 2019 itibarıyla kiralanana ve şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değer 4.510.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, söz konusu ticari üniteleri 30 Haziran 2019 itibarıyla kiralama işlemlerine başlamıştır.

## D.Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar

### 1. İZMİR KONAK ARSALARI

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m<sup>2</sup> yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalaradır.

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	15.850.000,-TL	20.150.000,-TL	19.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Tarihi	28.12.2018	28.12.2018	28.12.2018
Ekspertiz Değeri	35.248.000,-TL	44.884.000,-TL	42.927.000,-TL

Portföyümüze, 56.100.000,-TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 123.059.000,-TL'dir.

### 2. İSTANBUL SAMANDIRA ARSA

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m<sup>2</sup>'lik ticaret+konut imarlı arsa harçlar dahil 63.750.000,-TL bedelle 09.12.2016 tarihinde satın alınmıştır.

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	63.750.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	70.073.000,-TL

Arsamızın 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.073.000,-TL'dir. Arsanın karşısında yer alan kamu arazisi üzerine "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları bekletilmektedir.

### 3. ANKARA ETİMESGUT ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalaradır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parselasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi'nin 04.12.2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m<sup>2</sup> olup Vakıf GYO A.Ş. hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m<sup>2</sup>'dir.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Ekspertiz Tarihi	27.12.2018
Ekspertiz Değeri	1.793.000,-TL

## E.Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar

### 1. NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesiinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükalyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m<sup>2</sup> brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788,-TL+%KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

## F.Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz gayrimenkul portföyünün, niteliksel ve finansal analizleri yapılmış ayrıca risk etkisi indirgenmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine ehemmiyet vermektedir. Portföye dahil edilen gayrimenkullerin tamamında fizibilite çalışmaları ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları yapılarak doğru hedef kitleler belirlenmekte, satın alma ile kiralamada bu çalışmalar esas alınmaktadır.

Şirketimiz yatırım hedeflerine ulaşmak için, global ve ulusal gayrimenkul piyasasını güncel olarak takibini sağlamak ve yeni yatırımsal aksiyonlar alabilmek suretiyle güvenli, verimli, istikrarlı ve gelir getirici faktörleri yüksek ve risk parametreleri barındırmayan farklı özelliklere sahip gayrimenkullere portföyünde yer vermeyi prensip edinmiştir.

### 8. Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.

Yoktur.

### 9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe hep daha ileriye hedefleyen Şirketimiz bu konuda uzman personeli ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını sürdürecektir.

### 10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz; yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunda belirtilen hususları bu dönem içinde de uygulamıştır.

### 11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

### 12. Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Şirketimiz, 28 Eylül 2018 tarihinde ihraç etmiş olduğu 100.000.000,- TL nominal tutarlı, TRFVGYO31914 Isin kodlu finansman bonusu 26 Mart 2019 tarihinde vadesinde ödenmiş ve itfa işlemi gerçekleştirilmiştir.

**13. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi**

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Vakıf GYO kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini korumuştur.

**14. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği**

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

**15. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar**

Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

**16. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri**

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere dönem içinde Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

GAYRİMENKUL ADI	Oca.19	Şub.19	Mar.19	Nis.19	May.19	Haz.19	Tem.19	Ağu.19	Eyl.19	Toplam
LEVENT İŞ MERKEZİ	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	810,000
KAVAKLIDERE DÜKKAN	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	765,000
ALIAĞA İŞ MERKEZİ	31,175	39,482	39,482	39,482	39,482	39,482	39,482	39,482	39,482	347,031
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	42,760	54,146	54,146	54,146	54,146	54,146	54,146	54,146	54,146	475,928
FATİH İŞ MERKEZİ	27,610	34,970	34,970	34,970	34,970	34,970	34,970	34,970	34,970	307,370
TOPLAM	<b>276,544</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>303,598</b>	<b>2,705,328</b>

**17. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar**

Rasyolar	Oran
Cari Oran	0,64
Likit Oran	0,33
Nakit Oran	0,07

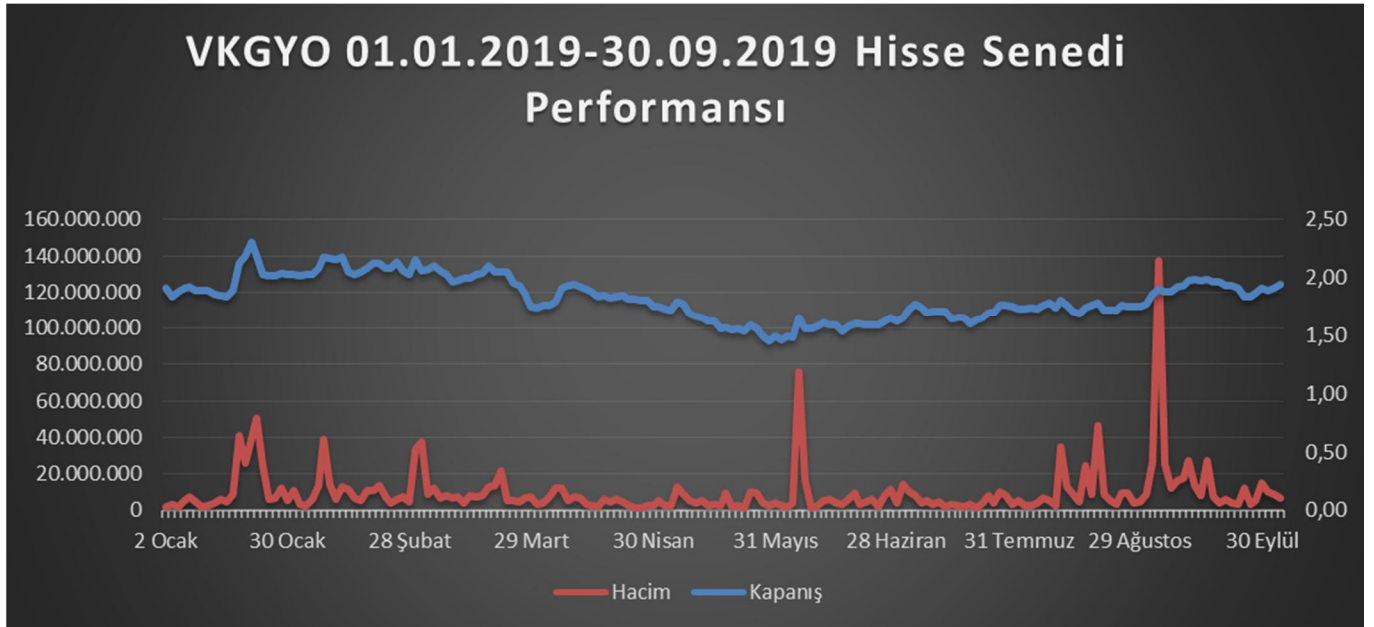
## 18. Hisse Senedi Performansı

Şirketimiz hisse senedi ile ilgili dönem sonu verileri aşağıda yer almaktadır:

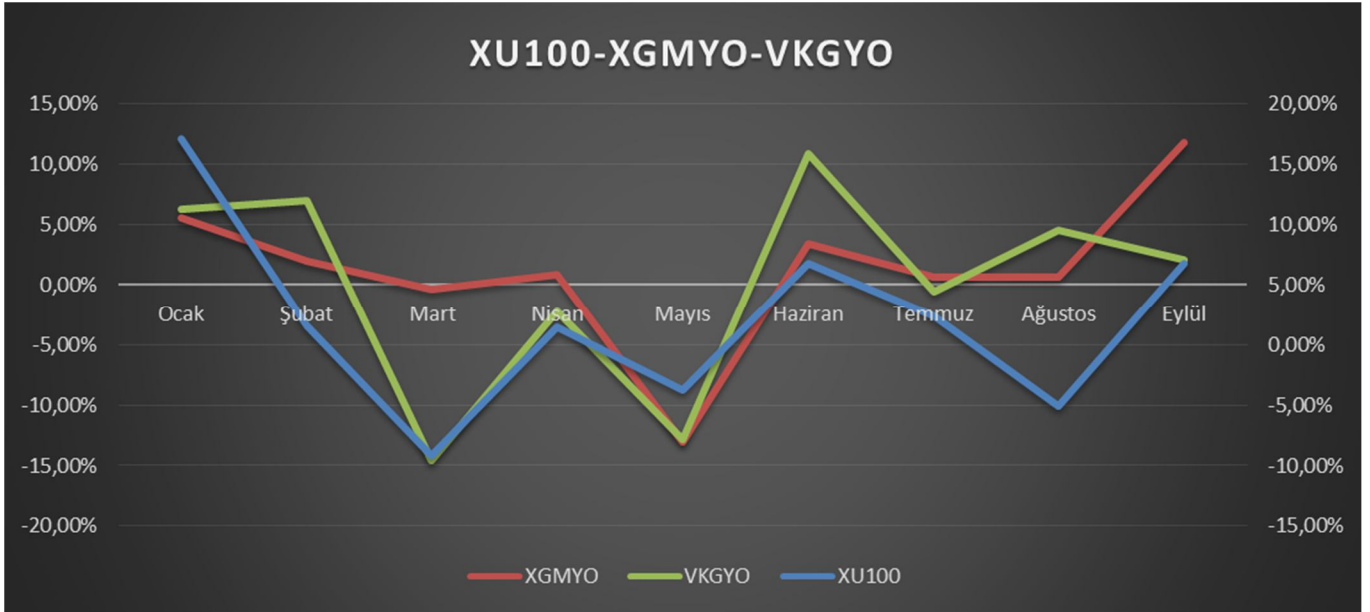
TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2018	2,60	2,62	2,58	2,63	2,59	5.585.817	2.142.490
30.03.2018	2,56	2,57	2,54	2,59	2,55	3.136.404	1.221.396
29.06.2018	1,93	1,94	1,93	1,98	1,96	2.306.179	1.178.443
30.09.2018	1,77	1,78	1,77	1,79	1,78	946.231	532.303
31.12.2018	2,00	2,00	1,97	2,02	1,99	2.356.428	1.182.885
29.03.2019	1,78	1,78	1,76	1,81	1,80	2.238.858	4.014.225
28.06.2019	1,69	1,78	1,69	1,78	1,77	9.946.987	5.745.006
30.09.2019	1,91	1,93	1,92	1,96	1,94	6.770.128	3.491.472

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2019 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, şirketimiz hisse senedinin 01.01.2019 – 30.09.2019 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 2.01.2019 ile 30.09.2019 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdelik olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

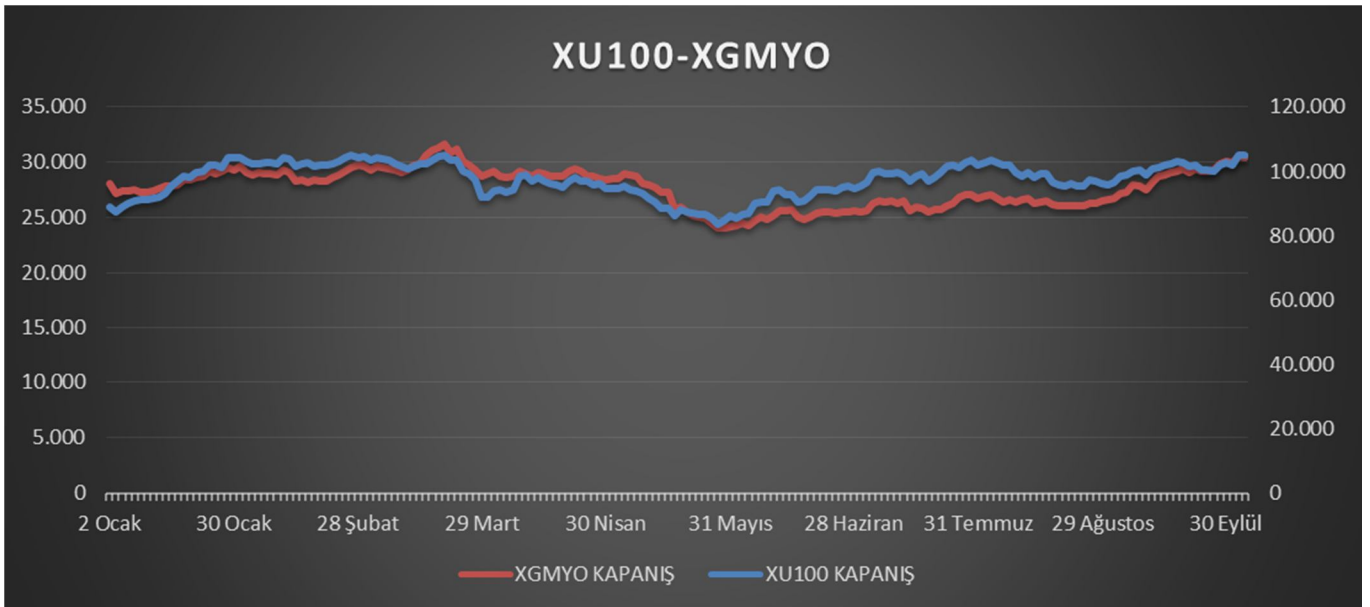
## VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



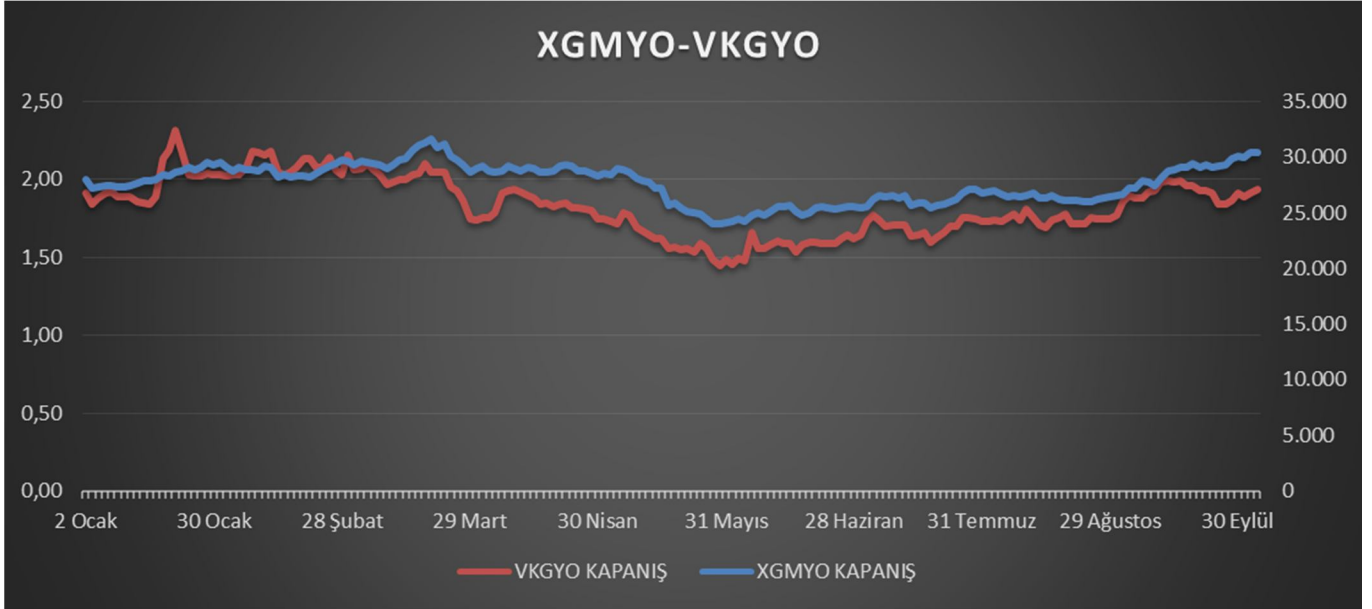
## VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



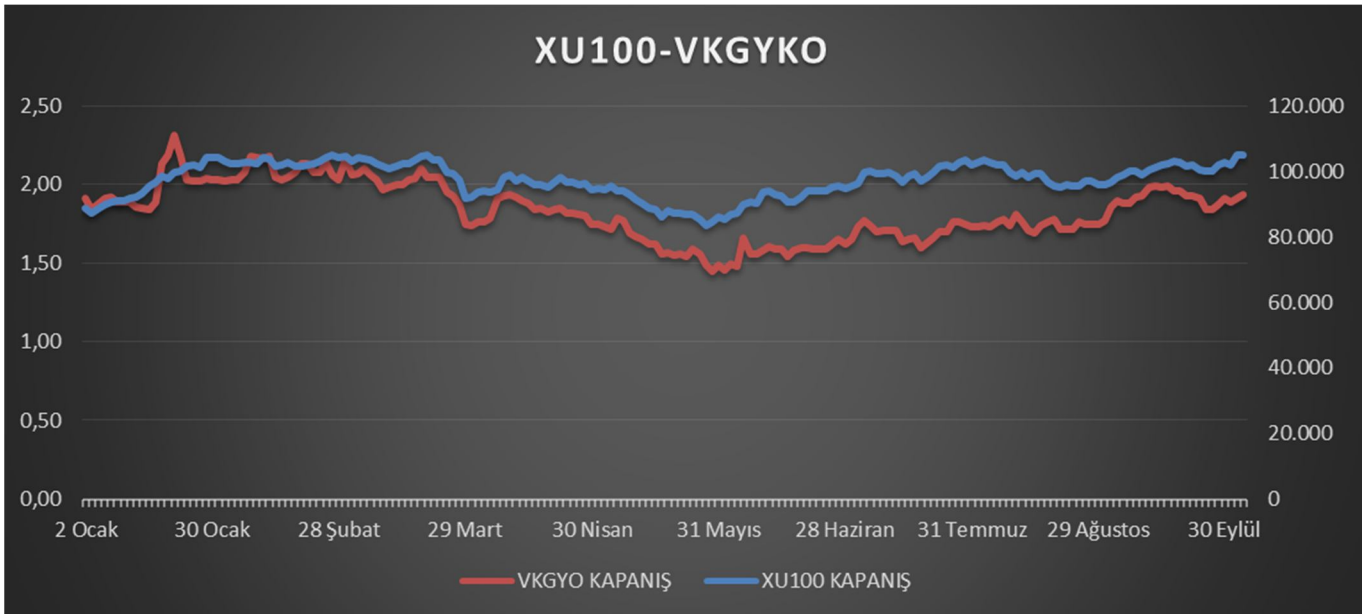
## XU100-XGMYO FİYAT GRAFİĞİ



## XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



## XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ





**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>129.916.576</b>	<b>230.761.688</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.962.734	143.109.148
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	30.098.655	16.146.473
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.605.940	1.682.790
Stoklar	11	62.480.661	68.500.588
Peşin ödenmiş giderler	8	578.968	351.264
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.293.970	879.057
Diğer dönen varlıklar	9	18.895.648	92.368
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.525.195.779</b>	<b>1.470.419.108</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	112.933.533	107.610.319
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	135.147	39.762
Stoklar	11	195.630.264	182.243.502
Maddi duran varlıklar	12	406.688	904.951
Maddi olmayan duran varlıklar			
Şerefiye	2	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	63.270	76.600
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	864.749.339	816.185.179
Peşin ödenmiş giderler	8	270.417.366	269.546.660
Diğer duran varlıklar	9	66.228.772	79.180.735
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.655.112.355</b>	<b>1.701.180.796</b>

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FINANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>201.836.411</b>	<b>245.568.511</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	78.430.966	27.396.686
<i>İlişkili olmayan taraflardan     kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	28.377.444	103.940.912
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli     borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	58.993.439	55.764.408
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli     borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	24.680.246	18.170.731
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	22.116	11.027
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	8.145.971	29.705.070
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		123.296	99.442
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	401.697	2.282.516
Ertelenmiş gelirler	16	1.558.241	5.651.940
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin     kısa vadeli karşılıklar</i>	15	432.162	141.874
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	670.833	2.403.905
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>486.018.690</b>	<b>488.159.442</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	78.223.369	104.289.435
<i>İlişkili olmayan taraflardan     uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	88.362.582	66.402.658
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	9.827.477	8.051.240
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin     uzun vadeli karşılıklar</i>	15	360.262	171.109
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	299.990.000	299.990.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan     ertelenmiş gelirler</i>	16	9.255.000	9.255.000
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>967.257.254</b>	<b>967.452.843</b>
Ödenmiş sermaye	17	230.000.000	225.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Tanımlanmış fayda planları     yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)</i>	17	26.572	(44.839)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	7.973.782
Geçmiş yıllar karları		460.111.329	439.015.426
Net dönem (zarar) / kar		(267.000)	27.178.117
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.655.112.355</b>	<b>1.701.180.796</b>

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	18	8.087.206	2.198.980	165.166.762	113.308.819
Satışların maliyeti (-)	18	(4.621.597)	(1.221.957)	(143.098.849)	(99.134.811)
<b>Brüt kar</b>		<b>3.465.609</b>	<b>977.023</b>	<b>22.067.913</b>	<b>14.174.008</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(8.478.220)	(2.747.979)	(6.534.880)	(2.315.756)
Pazarlama giderleri (-)	19	(1.217.517)	(315.262)	(1.068.111)	(480.519)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.776.033	2.630.453	1.576.196	1.216.036
<b>Esas faaliyet (zararı)/ karı</b>		<b>(1.454.095)</b>	<b>544.235</b>	<b>16.041.118</b>	<b>12.593.769</b>
<b>Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(1.454.095)</b>	<b>544.235</b>	<b>16.041.118</b>	<b>12.593.769</b>
Finansman gelirleri	22	6.784.022	389.920	2.016.938	953.277
Finansman giderleri (-)	22	(5.596.927)	(1.868.831)	(1.079.577)	(514.483)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı</b>		<b>(267.000)</b>	<b>(934.676)</b>	<b>16.978.479</b>	<b>13.032.563</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	23	-	-	-	-
<b>Dönem (zararı) /karı</b>		<b>(267.000)</b>	<b>(934.676)</b>	<b>16.978.479</b>	<b>13.032.563</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		71.411	(17.246)	(41.676)	3.287
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>		<b>(195.589)</b>	<b>(951.922)</b>	<b>16.936.803</b>	<b>13.035.850</b>
<b>Adi pay başına kazanç</b>	24	(0,001)	(0,004)	0,075	0,057

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

## **21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

Vakıf GYO bu dönemde güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

## **22. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi**

01/02/2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Olcay ÇEÇEN'in yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Hazım AKYOL, yine aynı tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mahmut Süleyman GÜVEN'in yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Alper ERSOY, 31 Mayıs 2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Sayın Gürol KONYALIOĞLU'nun yerine, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sayın Dursun BAŞTÜRK seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Kazım ŞİMŞEK, Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Hazım AKYOL, Sayın Alper ERSOY, Sayın Hızır TARAKÇI, Sayın Murat Karani ÖNAL 24/06/2019 Tarihli Genel Kurulda aday olmamış, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Dilek YÜKSEL, Sayın Mehmet TÜRKŞÖNMEZ, Sayın Mustafa ÖZBEY, Sayın Kürşat Hakan BÜTÜN, ve Sayın Ahmet YILMAZ seçilmiştir.

02/09/2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet TÜRKŞÖNMEZ'in yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın İsmail Murat TURGUT seçilmiştir.

Şirketimiz Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) adresindeki internet sitemizde bulunmaktadır.

## **23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler**

30.09.2019 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 32 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

## **24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler**

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

## **25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi**

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

## 26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ
Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Dilek YÜKSEL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Mustafa ÖZBEY	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Kürşat Hakan BÜTÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Ahmet YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
İsmail Murat TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Şeref AKGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Orhan YÜCE	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Dursun BAŞTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Ankara 0 312 565 20 00

## 27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SPK III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	14.962.734	143.109.148
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.122.860.264	1.066.929.269
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>517.289.357</b>	<b>491.142.379</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.655.112.355</b>	<b>1.701.180.796</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	357.068.046	375.964.830
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	967.257.254	967.452.843
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>330.787.055</b>	<b>357.763.123</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.655.112.355</b>	<b>1.701.180.796</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	14.962.032	143.095.968
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	137.505.997	133.439.543
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	14.574.528	141.256.333



Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	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)	%67,84	%62,72	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,90	%8,41	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%49,87	%50,97	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,90	%8,41	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,88	%8,30	Azami %10