

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş****30 Eylül 2014****YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurulduğu 1996 yılından bugüne GYO sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı;

2014 Yılı'nın 3. Çeyreğinde, portföyünde bulunan 5 adet pazarlanabilir gayrimenkulden 1.887.983,-TL kira geliri elde etmiştir.

Şirketimiz, 30.09.2013 itibariyle 198.186.135,-TL olan aktif büyüklüğünü son bir yılda %175,74 artarak 546.481.882,-TL'ye yükseltmiştir.

Şirketimiz; kira gelirlerinin yanısıra para ve sermaye piyasalarından elde edilen faiz ve alış satış gelirleri ile farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir.

2014 yılına karını arttırarak devam eden Şirketimiz, başarılı portföy yönetimi sonucu, gerçekleştirdiği para ve sermaye piyasaları faaliyetlerinden net 15.007.930-TL gelir elde etmiştir.

Dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda % 100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

Şirketimizin devam eden büyük ölçekli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m<sup>2</sup>) ile 3328 ada 12 parsel (7.225,80 m<sup>2</sup>) olarak tescilli yapılan arsalarımız üzerinde banka ile yapılan ön protokol doğrultusunda, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, proje firması master planda öngörülen imar durumuna göre 4 alternatif proje hazırlamış, söz konusu projelerden uygulamaya esas olacak konsept proje seçimini müteakip hazırlanan projemiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulmak üzere Emlak Konut GYO A.Ş.'ye gönderilmiştir. Bakanlık Estetik Kurulu'nca onaylanan konsept projemizle ilgili tüm disiplinlere ait çalışmalar devam etmektedir. Geline nokta da proje firması avan proje, ruhsat projesi ve park parseli avan projelerini teslim ederek kesin proje çalışmalarına başlamıştır.

Dönem içinde, Şirketimiz yatırım faaliyetlerine devam ederek Trabzon ilinde bulunan gayrimenkulü de portföyüne dahil etmiştir.

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

Saygılarımızla

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

**1. Rapor Dönemi**

01.01.2014-30.09.2014

**2. Şirketin Ünvanı**

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL  
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 203.319.794 TL  
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

**3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri**

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Öztürk ORAN	14.05.2014 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Yalçın YÜKSEL	03.12.2013 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	16.04.2013 -Devam
Üye	Oguz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Üye	Şule ALTABAN KARABEY	30.04.2014 -Devam
Üye	Tutku DOĞAN	30.04.2014 -Devam

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.	Yalçın YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	M.Emin KARAAĞAÇ
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Yalçın YÜKSEL
Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Osman DEMREN

**4. Ortaklık Yapısı**

	30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")	28.87	58,689,843	27.63	29,344,919
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14.63	29,735,998	14.00	14,867,997
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf")	6.96	14,159,999	6.67	7,079,999
Halka açık hisseler	42.58	86,573,954	45.03	47,827,083
Diğer	6.96	14,160,000	6.67	7,080,002
	<b>100</b>	<b>203,319,794</b>	<b>100</b>	<b>106,200,000</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 Finansal Piyasalar;**

2014 yılının ikinci çeyreğinde, uzun süren küresel belirsizlikler sonrasında, finansal oynaklıklar azalmış ve likidite koşullarında iyileşmeler yaşanmıştır. Söz konusu dönemde risk iştahının olumlu seyrettiği ve gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarındaki zayıflama eğiliminin tersine döndüğü gözlenmiştir. Yakın dönemde, Amerika Merkez Bankası (FED)'nin destekleyici politikalarına uzun süre devam edeceğini açıklaması ve uzun vadeli faiz beklentilerini düşürmesi, ayrıca Avrupa Merkez Bankası (ECB)'nin politika faiz oranlarını indirmesi ve yeni bir nicel genişleme programını duyurması küresel likidite koşullarında iyileştirici yönde etki yapan önemli faktörler olmuştur. İlimli seyreteye devam eden küresel büyüme görünümünün ve risk iştahındaki olumlu seyrin önümüzdeki önemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'ye yönelik bozulan risk algıları, ocak ayındaki güçlü ve önden yüklemeli parasal sıkılaştırma sonrasında olumlu yönde gelişmeye başlamış, iç ve dış belirsizliklerdeki azalışlar sonucunda risk primi göstergelerinde ikinci çeyrekte kayda değer bir iyileşme yaşanmıştır. Yılın ilk yarısında iktisadi faaliyet ilimli büyüme eğilimini korurken, net ihracat artışı büyümeye olumlu katkı vermiştir. Bu çerçevede, cari işlemler açığında önemli bir iyileşme yaşanmıştır. Enflasyon üzerinde gözlenen kur etkisi ikinci çeyrekte itibaren azalmaya başlamış ve temel enflasyon eğilimlerinde iyileşmeler gözlenmiştir. Makroekonomik dengelerde gözlenen bu iyileşmelerin; para politikasındaki sıkı duruşun, makro ihtiyati önlemlerin ve yurt dışı talepteki toparlanmanın katkıları ile yılın ikinci yarısında devam edeceği değerlendirilmektedir.

2013 yılı sonu ve 2014 yılı başlarında iç ve dış piyasalardaki belirsizliklerin önemli ölçüde artmasıyla Türkiye'nin risk primi göstergelerinde artışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türk lirası diğer gelişmekte olan ülke para birimlerine kıyasla daha fazla değer kaybederek bir miktar ayrılmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası TCMB, enflasyon beklentilerindeki ve fiyatlamaya davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınması ve aynı zamanda makroekonomik ve finansal istikrarın korunması amacı ile 28 Ocak tarihinde yapılan ara Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında güçlü ve önden yüklemeli bir parasal sıkılaştırmaya gitmiştir. Ayrıca operasyonel çerçevede sadeleştirmeye gidilmiş ve TCMB fonlaması temel olarak bir hafta vadeli repo ihalesi ile sağlanmaya başlamıştır.

2014 yılının ikinci çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,8 puan artarak yüzde 9,16 oranına yükselirken işlenmemiş gıda ve tütün dışı enflasyon yüzde 9,09 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde enflasyonda kaydedilen yükselişin temel belirleyicileri gıda ve temel mal fiyatları olmuştur. Gıda fiyatlarında özellikle arz şokları sonucunda endeks tarihinin en olumsuz ikinci çeyreği yaşanmıştır. Temel mallar grubunda bu çeyrekte dayanıklı tüketim malları fiyatları gerilerken döviz kuru geçişkenliğinin daha gecikmeli gözlemlendiği alt kalemlerde yükseliş eğilimi sürmüştür. Hizmet grubunda ise ana eğilim görece yüksek seviyesini korumuştur. 2013 yılının ikinci yarısından itibaren Türk lirasında kaydedilen değer kaybının yıllık enflasyon üzerindeki etkisi bu çeyrekle birlikte en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Böylece çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonundaki yükselişi sona ermiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çekirdek enflasyon göstergelerindeki artış eğilimi yavaşlamış ve yayılım endekslerinde düşüş gözlenmiştir. Bu dönemde ABD doları cinsinden ithalat fiyatları yatay seyrederken, Türk lirasındaki güçlenmenin de etkisiyle, gıda ürünleri dışında kalan maliyet unsurları ilimli bir seyir izlemiştir. Dolayısıyla hem enflasyonun ana

eğilimine hem de fiyatlama davranışlarına ilişkin göstergelerde ilk çeyreğe kıyasla bir iyileşme kaydedilmiştir. Enflasyon görünümü, iktisadi faaliyet, döviz kurları ve gıda fiyatlarının seyrine göre şekillenecektir. Önümüzdeki dönemde tüketici enflasyonunun aşağı yönlü bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir. Gerek fiyatlama davranışlarındaki kısmi iyileşmenin gerekse özel kesim nihai yurt içi talebinde öngörülen ılımlı seyrin tüketici enflasyonundaki düşüşü destekleyeceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, sıkı para politikası duruşuna bağlı olarak enflasyon beklentilerinin de kontrol altında tutulacağı öngörülmektedir.

Orta vadeli tahminler oluşturulurken getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve küresel likidite koşullarında yaşanan iyileşmenin korunacağı varsayılmıştır. Ayrıca, alınan makro ihtiyati tedbirlerin de katkısı ile yıllık kredi büyüme oranının 2014 yılının sonuna doğru yüzde 15 düzeyinde istikrar kazanacağı değerlendirilmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2014 yılı sonunda yüzde 6,7 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7,6), 2015 yılı sonunda ise yüzde 3,3 ile yüzde 6,7 aralığında (orta noktası yüzde 5,0) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

Yılın ilk yarısında yurt içi belirsizlikler ve finansal koşullardaki sıkılaşmalar nedeniyle zayıf seyreden yurt içi talebin, yılın ikinci yarısında finansal koşulların daha az sıkı konuma gelmesinin etkisiyle kademeli ve ılımlı bir toparlanma eğilimine girmesi beklenmektedir. Diğer taraftan, reel kurdaki değer kaybının gecikmeli etkilerinin görülmesi ve anket göstergelerinin işaret ettiği küresel ekonomideki toparlanma ile birlikte ihracatın önümüzdeki dönemde de büyümeye katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, küresel ekonomideki toparlanmanın gücü, küresel para politikaları ve jeopolitik gelişmelere ilişkin devam eden belirsizlikler büyüme üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır.<sup>1</sup>

### Gayrimenkul Piyasaları

Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye revize edilmiştir. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz ayında cari açık 2,6 milyar USD ile beklentiler paralelinde açıklanmıştır. Geçtiğimiz yılın aynı ayında cari açık 6,3 milyar USD seviyesindeydi. Yılın ilk yedi ayına bakıldığında, bir önceki yılın aynı dönemine göre cari açığın %38,3 oranında daraldığı görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu 2014 yılı üçüncü çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 831.287 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %3.60 azalma olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 33.10 diğer konut satışlarının payı %66.90 olmuştur.

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası, Mütakabiliyet Yasası ve 2B Yasalarının yürürlüğe girmesi, bununla birlikte 2013 yılında konut kredi faizlerinin en düşük seviyede olması nedeniyle sektördeki büyüme hız kazanmıştır.

Sektördeki bu büyümeye paralel olarak ekonomik büyümesini istikrarlı şekilde sürdüren Şirketimiz 2014 yılında da sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

<sup>1</sup> TCMB Enflasyon Raporundan alınmıştır.

## 6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamakta olup İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan Fatih İş Merkezi finansal kiralama yolu ile satın alınmıştır.

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne, peşin ödenen vergilerin iadesi için verilmiş toplam 250.567,- TL değerli teminat mektubu bulunmaktadır.

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

### A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

%100 Doluluk oranında bulunan portföyümüzdeki gayrimenkullere ait ekspertiz değerleri, mevcut kiracı ve kira değerleri ile bina bilgileri toplu halde aşağıda verilmiştir.

### 1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, Şirketimize ait F-2 ABlok köşe konumlu binadır. Aylık kira bedeli 78.084,63-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan Levent İş Merkezi Binası, 1.917 m<sup>2</sup> kullanılabilir alana sahiptir. Ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti	279.496,49-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.202.004,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Kira Ekspertiz Değeri	58.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	10.700.000,-TL

### 2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 60.165,45-TL+KDV'dir.

Ulaşım açısından rahat konumdaki gayrimenkul, brüt 912 m<sup>2</sup>'dir. 1 Bodrum kat + zemin kat + 6 normal kattan oluşan binanın 1. bodrum, zemin ve 1. normal katında bulunan 1 no.lu bağımsız bölümüdür.

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	533.520,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	28.12.2009
Kira Ekspertiz Değeri	38.300,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	8.350.000,-TL

### 3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m<sup>2</sup>' kullanım alanlı gayrimenkul Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan ibarettir. Mevcut aylık kira bedeli 30.401,71-TL+KDV'dir.

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	1.339.000-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	22.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	5.000.000,-TL

### 4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m<sup>2</sup> kullanım alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 22.167,91-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	745.875,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	3.500.000,-TL

## 5. FATİH İŞ MERKEZİ

Gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede yer almaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan-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 19.634,43-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti	2.663.593,54-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	297.613,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	3.850.000-TL

## 6. İSTANBUL ARSA

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 arsamız, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, ön parsel Boğaziçi Köprüsü'ne, arka parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir.

Ataşehir ve Batı Ataşehir toplu konut bölgeleri, üst gelir kullanıcılar tarafından talep gören, nitelikli konut projelerinin yer aldığı, altyapı ve kamu hizmetleri istifadesi tam olan toplu yerleşim alanları tarzındadır. Bölge yerleşimleri orta ve üst-orta gelirli kullanıcılarca talep görmektedir.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	280.000.000,-TL

## 7. ANKARA ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalar. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma

mevcut değildir. TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne kamulaştırma talebinde bulunulmuştur.

48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023,- 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
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	700.000,-TL

## 8. TRABZON ARSA

Trabzon, Ortahisar ilçesi, Kalkınma Mahallesinde, tapunun; 319 ada 9 parselinde bulunan 7.781 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki Arsa, bölgenin ana arterlerinden olan Devlet Sahil Yolu Caddesi üzerinde ve yola 120 m cephelidir.

Parsel; akaryakıt ve ticaret imarlı olarak ayrılmıştır. Üzerinde natamam otel binası ve depo olarak kullanılan akaryakıt binası bulunmaktadır. Otel projesi; 3 bodrum + zemin + asma + 3 normal kat olmak üzere 8 katlıdır. Otel binası mevcut durumda %40 inşaat seviyesindedir. Akaryakıt tesisi; % 75 inşaat seviyeli olup 2. bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + galeri kat + normal kat olmak üzere 5 katlıdır.

Alış Tarihi	24.07.2014
Alış Maliyeti	13.377.236,48-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.07.2014
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	04.07.2014
Ekspertiz Değeri	15.200.000,-TL

## B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

### ARSA –İSTANBUL, ÜMRANIYE, KÜÇÜKBAKKALKÖY

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbaakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbaakkalköy 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 projesini



gerçekleştirmek üzere Proje Yönetim Hizmet Alım ihalesi ve Tasarım Hizmetleri ihalesi tamamlanmıştır.

Proje Yönetim ihalesini takiben Proje Tasarım ihale süreci başlatılmış, yapılan ihale sonucu proje firması olarak belirlenen Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd.Şti. ile sözleşme imzalanmış ve proje çalışmaları başlamıştır. Proje Firması, Master Plan'da öngörülen imar durumuna göre 4 alternatif proje hazırlamış, söz konusu projelerden uygulamaya esas olacak konsept proje seçimini müteakip hazırlanan projemiz, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulmak üzere Emlak Konut GYO A.Ş.'ye gönderilmiştir. Bakanlık Estetik Kurulu'nca onaylanan konsept projemizle ilgili tüm disiplinlere ait çalışmalar devam etmektedir. Gelinek noktada proje firması avan proje, ruhsat projesi ve park parseli avan projelerini teslim ederek kesin proje çalışmalarına başlamıştır.

### C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz; T.Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzaladığı ön protokol doğrultusunda İstanbul'da yapacağı T. Vakıflar Bankası Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin arsa alımını gerçekleştirerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgesindeki çok değerli arsayı portföyüne dahil etmiştir. Gelecekte GYO sektöründe ön sıralarda yer alabilmek, pazar payını arttırmak adına önemli bir yatırımı başlatmıştır. Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralama bu çalışmaların esas alınmıştır.

Şirketimiz portföyünde sağlam, verimli, sürekli gelir getirici risk unsuru taşımayan gayrimenkullere yer vermek amacı ile gayrimenkul piyasası ve yeni yatırım alanlarını izlemektedir.

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

Şirketimiz, Trabzon 3. İcra Müdürlüğü tarafından satışa çıkarılan, Trabzon ili, Ortahisar/Merkez ilçesi, Kalkınma mahallesinde, tapunun 619 ada, 9 parselinde yer alan 7.781,31 m<sup>2</sup> yer için 7 Temmuz 2014 tarihinde 13.042.000 TL+KDV teklif verilmiş olup, ihale Şirket lehine sonuçlanmıştır.

Şirketimiz, portföyündeki İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde başlayacak inşaat sürecine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların karşılanması ile birlikte; portföye alınması planlanan yatırımlar ve oluşacak alternatif yatırım projelerinde kullanılmak üzere, 13 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulunda 12 nolu karara istinaden %100 oranında bedelli sermaye artırım kararı almıştır. Şirket sermayesi, 106.200.000 TL'dan 212.400.000 TL'sine çıkarılmasına karar verilmiş olup, satılmayan 9.080.206 TL nominal değerli paylar 29 Mayıs 2014 tarihinde iptal edilmiştir. 4 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla sermaye tescil edilmiştir.

Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 106.200.000 TL'dan 203.319.794 TL'ye ve hisse senedi ihraç primleri 9.759.034 TL'den 246.731.349 TL'ye yükselmiş olup, sermaye avanslarındaki 334.092.109 TL'nin 97.119.794 TL'si sermaye hesabına, 236.972.315 TL'si hisse senedi ihraç primleri hesabına transfer olmuştur.

Şirketimiz aleyhine sermaye artırım sebebiyle işlemin iptaline ilişkin açılan davalardan 2014/98 dosya nolu davaya ilişkin olarak, davacının davasından feragat etmesi nedeniyle davanın red edilmesi kararı alınmış olup, 23 Haziran 2014 tarihinde tarafların kararı temyiz etmemesi üzerine karar kesinleşmiştir.

## 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 dönem içinde uygulamıştır.

## 11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde yer alan arsalarda gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca konsept proje onayını müteakip müteahhitlik ihalesinin yapılması ve inşaa faaliyetlerine başlanması hedeflenmektedir.

Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirme çalışmalarına devam edilmektedir. İstanbul gibi gerek finans gerek ticaret gerekse sanayi sektöründe çok hızlı büyüyen bir metropolde nitelikli ve karma yapı konut projeleri gerçekleştirilerek şirket karlılığının arttırılması sağlanacaktır.

## 12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

12.02.2014 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 7. Maddesi ve 30 Nisan 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 19. Maddesi değiştirilmiştir. İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) ve [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

## 14. 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.

## 15. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

## 16. 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.

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

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

GAYRİMENKUL	Oca.14	Şub.14	Mar.14	Nis.14	May.14	Haz.14	Tem.14	Ağu.14	Eyl.14	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	702.761,67
KAVAKLIDERE DÜKKAN	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	541.489,05
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	20.293,78	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	197.637,06
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	27.831,47	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	271.045,15
FATİH İŞ MERKEZİ	17.974,49	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	175.049,93
TOPLAM TL	204.349,82	210.454,13	210.454,13	210.454,13	210.454,13	210.454,13	210.454,13	210.454,13	210.454,13	1.887.982,86

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

<b>Rasyolar</b>	<b>Oran</b>
Cari Oran	324,31
Likit Oran	324,31
Nakit Oran	320,67
Dönem Net Karlılığı Oranı	7,66

#### 19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir. Grafik 2'de ise Şirketimizin sektör ve Ulusal 100 endeks karşılaştırmasını bulabilirsiniz.

Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili BIST verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
31.01.2014	11,65	11,65	11,30	11,65	11,45	11,32	273.388,60	24.144	116
28.02.2014	11,35	11,55	11,30	11,55	11,55	11,36	532.950,35	46.908	172
31.03.2014	9,17	8,98	9,04	9,23	9,14	9,10	440.423,29	48.384	308
30.04.2014	7,98	7,97	7,19	8,00	7,19	7,36	4.184.887	568.913	2.639
30.05.2014	3,43	3,44	3,33	3,44	3,39	3,38	17.284.488	5.106.957	2.747
30.06.2014	3,05	3,06	3,00	3,07	3,01	3,03	2.679.668	883.931	1.258
31.07.2014	2,97	2,97	2,95	2,98	2,95	2,96	1.387.289	468.076	420
30.08.2014	3,09	3,10	3,06	3,10	3,07	3,07	6.077.300	1.978.314	839
30.09.2014	2,85	2,86	2,83	2,86	2,83	2,84	1.457.681	513.091	274

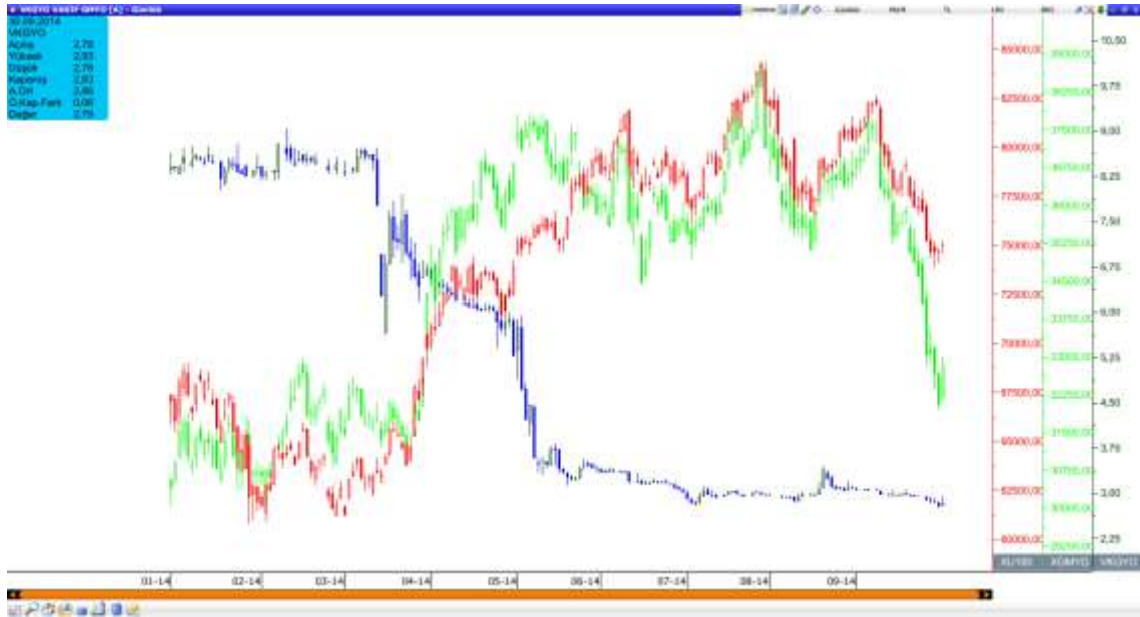
Grafik1

VKGYO 01.01.2014 - 30.09.2014 ARASI BIST FİYAT GRAFİĞİ



Grafik2

VKGYO 01.01.2014- 30.09.2014 ARASI BIST; XGMYO, XU100 KARŞILAŞTIRMALI



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR**

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

	<i>Dipnot referansları</i>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2014</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013(*)</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>389.092.811</b>	<b>55.678.411</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	349.086.829	19.804.281
Finansal yatırımlar	5	35.638.404	35.591.243
Diğer alacaklar	7	1.189	1.138
Peşin ödenmiş giderler	8	62.084	47.669
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.575.813	234.080
Diğer dönen varlıklar	9	2.728.492	-
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>157.389.071</b>	<b>143.312.888</b>
Diğer alacaklar	7	13.223	1.299
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	156.970.047	142.885.158
Maddi duran varlıklar	11	396.576	412.395
Maddi olmayan duran varlıklar	12	9.225	14.036
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>546.481.882</b>	<b>198.991.299</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.199.741</b>	<b>785.622</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3,13	604.752	565.405
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	-	4.945
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	13.679	6.663
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	21.262	21.586
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	115.074	96.174
Ertelenmiş gelirler	8	180.496	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	264.478	90.849
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>374.347</b>	<b>814.822</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3,13	266.939	721.561
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	107.408	93.261
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>544.907.794</b>	<b>197.390.855</b>
Ödenmiş sermaye	18	203.319.794	106.200.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Hisse senedi ihraç primleri		246.731.349	9.759.034
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıplar	18	7.250	(2.985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	3.638.821	3.439.598
Geçmiş yıllar karları	18	55.146.977	52.037.811
Net dönem karı		14.464.595	4.358.389
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>546.481.882</b>	<b>198.991.299</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	<i>Dipnot Referansları</i>	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2014	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2013(*)	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2013(*)
Hasılat	19	1.887.983	631.363	1.752.839	585.247
Satışların maliyeti (-)	19	(215.282)	(74.646)	(165.119)	24.519
<b>Brüt kar</b>		<b>1.672.701</b>	<b>556.717</b>	<b>1.587.720</b>	<b>609.766</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2.217.387)	(764.876)	(1.425.448)	(494.654)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.351	142	8.445	1.096
<b>Esas faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(543.335)</b>	<b>(208.017)</b>	<b>170.717</b>	<b>116.208</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	2.450.054	756.232	2.101.314	697.568
<b>Finansman gelirleri/( giderleri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.906.719</b>	<b>548.215</b>	<b>2.272.031</b>	<b>813.776</b>
Finansman gelirleri	23	12.557.876	8.486.073	1.004.698	396.704
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>14.464.595</b>	<b>9.034.288</b>	<b>3.276.729</b>	<b>1.210.480</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	-	-	-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>14.464.595</b>	<b>9.034.288</b>	<b>3.276.729</b>	<b>1.210.480</b>
<b>Adi pay başına kazanç</b>	26	0,1052	0,0657	0,0309	0,0114
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>	26	0,1052	0,0657	0,0309	0,0114
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)		10.235	3.241	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>14.474.830</b>	<b>9.037.529</b>	<b>3.276.729</b>	<b>1.210.480</b>

(\*)Not 2.3.2'e bakınız.

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosundaki dipnotların açıklamalarına [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde ulaşmak mümkündür.

**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**

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

**ÜST YÖNETİM****A.Şükrü KOÇ****Genel Müdür****Mesleki Deneyimi:**

06.2010 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md.
04.2010 - 06.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 04.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. Yrd.
2001 - 2005	Atakule GYO A.Ş., Emlak İşleri Md., Genel Md. Yrd.
1976 - 2000	T.Vakıflar Bankası T.A.O, Genel Müdürlüğü; Memur, Müdür Yrd., Birim Md.

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

30.09.2014 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 14 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık 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
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Öztürk ORAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Osman DEMREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
M.Emin KARAAĞAÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Hakan TAŞCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Yalçın YÜKSEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Oğuz KÖSE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Şule ALTABAN KARABEY	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 212 3435072
Tutku DOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 212 3435072
Ali Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072



## 27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar', 'Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler' ve 'Vadeli/Vadesiz TL/Döviz' sınırlamalarına 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir.

Şirket, bu durumla ilgili olarak 16 Mayıs 2014 ve 21 Mayıs 2014 tarihlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak muhtemelen portföy sınırlamalarında karşılaşılabilecek uyumsuzlukları sebepleri ile açıklamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 2 Eylül 2014 tarihli cevap yazısında; Kurul'ca uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına bir yıl süre verilebileceği hükmü kapsamında Kurul'a başvurulabileceğini bildirmiştir. Şirket, portföy sınırlamaları uyumsuzluğuna neden olan nakdi yapacağı yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır.

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	30.09.2014	31.12.2013	
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	384.723.746	55.394.044	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	156.970.047	142.885.158	
<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>		4.788.089	712.097	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 Tebliğ Md.31	<b>546.481.882</b>	<b>198.991.299</b>	
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	871.691	1.286.966	
<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	544.907.794	197.390.855	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		702.397	313.478	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	<b>546.481.882</b>	<b>198.991.299</b>	
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	349.011.864	19.780.820	
<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>	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	250.567	166.593	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%26,57	%71,80	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%73,21	%27,84	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,04	%0,10	Azami %20
<b>6</b>	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0,24	%0,74	Azami %500
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	%66,65	%9,94	Azami %10