

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Eylül 2017**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

31.12.2016 itibariyle 1.029.303.670,-TL olan aktif büyüklüğünü, 30.09.2017 itibariyle %3,5 oranında artırarak 1.065.212.312,-TL'ye yükseltmiştir.

30.09.2017 itibariyle Şirketimiz, hasılat gelirlerini bir önceki yılın aynı ayına göre %7 oranında artırarak 2.473.482,-TL olarak gerçekleştirmiştir. Dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda %100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

Şirketimiz; kira gelirlerinin yanı sıra para ve sermaye piyasalarından elde edilen faiz ve alış-satış gelirleri ile farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında sürdürülebilir karlılığına devam eden Şirketimiz, başarılı portföy yönetimi sonucu, gerçekleştirdiği para ve sermaye piyasaları faaliyetlerinden net 10.667.184,-TL gelir elde etmiştir.

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, 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Ana yüklenici REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş ile 09.03.2017 tarihinde 711.000.000,-TL+KDV bedelli sözleşme imzalanarak işe başlanılmıştır. Betonarme imalatı devam eden projemizin 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Şirketimiz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa üzerinde Halk Gyo A.Ş ile birlikte devam eden 17 konut bloğundan oluşan projesinde İnşaat yapı ruhsatı alınmış olup, devam eden inşaat uygulama süreci ile birlikte konut satışları eş zamanlı olarak yürütülmektedir.

Şirketimizce yapılan proje geliştirme çalışmaları kapsamında İzmir İli'nde şehrin yeni kent merkezi olarak planlanan ve yüksek imar hakları ile desteklenen Konak ilçesi, Mersinli bölgesinde yer alan 4 adet arsa satın alınarak bu arsalar üzerinde yapılacak projeye ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

Şirketimizce İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 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, 20.06.2017 tarihinde Maltepe Belediye'sinden Yapı Ruhsatları alınmıştır. Kesin proje çalışmalarına devam edilmektedir.

Yine Şirketimizce İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parselde 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa satın alınmış olup üzerinde karma proje geliştirme çalışmaları sürdürülmektedir.

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, başarıların gelecekte artarak süreceğine olan inancımızla birlikte girişilen projeleri doğru kararlarla yürüterek, planlanan sürelerde sonuçlandırmak üzere çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Saygılarımızla  
 Sabahattin BİRDAL  
 Yönetim Kurulu Başkanı

## 1. Rapor Dönemi

01.01.2017-30.09.2017

## 2. Şirketin Ünvanı

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

KAYITLI SERMAYESİ : 500.000.000 TL  
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 217.500.000 TL  
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

## 3. Yönetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Kazım ŞİMŞEK	15.04.2016 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Hızır TARAKÇI	16.06.2017 -Devam
Üye	Ali Şükrü KOÇ	08.08.2017 -Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012- Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 -Devam
Üye	Oğuz KÖSE	16.06.2017 -Devam
Üye	Murat Karani ÖNAL	15.04.2016 -Devam

## Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Kazım ŞİMŞEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Ali Şükrü KOÇ
Denetim Komitesi Başkanı	Kazım ŞİMŞEK
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ali ÇALIŞ

## 4. Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,70	84.177.975	38,70	82.436.350
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	31.809.894	14,63	31.151.757
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9,60	20.881.336	9,60	20.449.307
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8,88	19.310.260	8,88	18.910.736
Diğer	28,19	61.320.535	28,19	60.051.850
	<b>100</b>	<b>217.500.000</b>	<b>100</b>	<b>213.000.000</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 Finansal Piyasalar;**

2017 yılının ikinci çeyreği küresel risk iştahının güçlü seyrettiği bir dönem olmuştur. Küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünümün belirginleşmiş olmasına karşın, küresel enflasyon oranlarının halen düşük düzeylerde seyretmesi risk iştahını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının açıklamaları piyasalarda kısa dönemli dalgalanmalara yol açsa da küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ılımlı olacağı beklentisi korunmuştur. Finansal piyasalardaki iyimser havaya bağlı olarak artan küresel risk iştahının katkısıyla, piyasa oynaklıkları düşük kalmış ve gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirileri yataya yakın seyretmiştir. Bu çerçevede, geçtiğimiz Rapor döneminden bu yana gelişmekte olan ülke borçlanma senedi ve hisse senedi piyasalarına güçlü portföy girişleri sürmüştür.

Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de portföy girişleri devam etmiştir. Para politikasındaki sıkı duruşun da etkisiyle, Türkiye, döviz kuru oynaklığı ve risk primi göstergelerinde Ocak ayı sonuna göre diğer gelişmekte olan ülkelere oranla olumlu yönde ayrılmıştır. 2017 yılının ilk yarısında finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi kullanımında ikinci çeyrekte kaydedilen belirgin ivmelenme çeyrek sonundan itibaren dengelenmeye başlamıştır. Bu kapsamda, son dönemde, finansal koşullar iktisadi faaliyeti destekleyici yönde katkı vermiştir. 2016 yılı Aralık ayından bu yana yükseliş eğiliminde olan tüketici enflasyonu yılın ikinci çeyreğinde sınırlı bir düşüş göstererek yüzde 10,90 seviyesine gerilemiştir. Bu kısmi iyileşmede, petrol fiyatlarındaki düşüş ve yakın dönemde Türk lirasında gözlenen değerlenme eğilimi belirleyici olurken, talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ikinci çeyrek itibarıyla azalmıştır. 2017 yılı ilk çeyreğinde iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi devam etmiştir. Öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın ikinci çeyrekte de gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Ayrıca, ekonomideki toparlanmanın sektörel yayılımının arttığı yönünde sinyaller alınmaktadır. İç talepte iyileşme gözlenirken Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetin gücünü korumaya devam etmesi beklenmektedir.<sup>1</sup>

#### **Gayrimenkul Piyasaları**

Dünyanın her bölgesinde gayrimenkul ile ilgili sektörlerin ekonomi içindeki ağırlığı çok büyüktür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının öncelikli amacı, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Prensip olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan sermaye ile gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2016 yılı verilerine göre Türkiye genelinde toplam 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yıla göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %4,0 artış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %33,69 diğer konut satışlarının payı %66,49 olmuştur.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Mütakabiliyet Yasası ve 2B Yasalarının yürürlüğe girmesi, bununla birlikte konut kredi faizlerinin en düşük seviyede olması nedeniyle sektördeki büyüme hız kazanmıştır.

<sup>1</sup> TCMB 2017-III Enflasyon Raporundan alıntı yapılmıştır.

2016 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve konut fiyatları ortalama %14-15'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2017 yılında da sağlam politikalarını sürdürmekte kararlı olup, ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendirmekte ve risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğünü sürekli olarak yükseltmektedir.

#### 6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını tamamını iç kaynaklardan karşılamaktadır.

İller Bankası'na, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiş toplam 66.381.441,-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

30 Eylül 2017 tarihi itibari ile 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 850.565.000 TL tutarında kredi kullandırılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 425.285.500 TL'dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile yapılan ön satışların 176.485.168,-TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2017 tarihi itibari ile, garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 80.181.466 TL'dir.

#### 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 durumu 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 83.757,48TL+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	802.500,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	14.477.000,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 76.157,55TL+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	684,000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	70.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	12.038.400,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 38.434,26TL+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	1.895.200-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	6.685.000,-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 28.024,97TL+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	851.250,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	24.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	4.435.000,-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 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 24.822,11TL+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	381.555,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	5.340.000-TL

#### 6. İSTANBUL ÜMRANIYE ARSA

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.

2011 yılında 122.000.920,-TL + KDV bedelle satın alınan arsalar üzerinde, 5 parselde 42 normal +10 bodrum katlı ve 148.933 m<sup>2</sup>, 12 parselde 26 normal+10 bodrum katlı ve 112.604 m<sup>2</sup> toplamda 261.537 m<sup>2</sup> lik iki kule inşaa edilecektir. 5 parselde inşaa edilcek kulenin T.Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından kiralanmasına yönelik uygulama protokolü imzalanmıştır.

Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metrosu Finans Merkezi İstasyonun parsellerimiz yanından geçmesi sebebiyle statik açıdan projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu 2016 yılı içerisinde başlanan ilave kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır.

Bu süreç zarfında Ana Yüklenim İşleri ihale süreci de başlatılmış ve süreç sonunda REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile 09.03.2017 tarihinde 711.000.000,-TL + KDV bedelli sözleşme imzalanarak işe başlanılmıştır.

A sınıfı ticaret ve ofis alanlarını içinde barındıran kulelerimizin mimarisinde Anadolu Selçuklu ve Osmanlı mimarisinden esinlenmiş, dış cephenin projelendirilmesinde mimari kültürümüzün vazgeçilmezi mukarnas geometri kullanılmış, katlarda ard germe döşeme sistemi kullanarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi genelinde mimari ve statik açıdan farklılık yaratılmıştır.

Doğaya saygısını Leed Silver standartlarını yerine getirerek gösteren projede inşaat sürecinin tamamlanmasıyla Leed Gold sertifikası alınması planlanmaktadır.

Betonarme imalatı devam eden projemizin 2020 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	359.996.625,- TL

## 7. ANKARA ETİMESGUT 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
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	753.118,-TL

## 8. İSTANBUL SANCAKTEPE ARSA

Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin maliki bulunduğu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde kâin ve tapuda G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsanın alımı için görüşmeler yürütülerek arsa, Şirketimiz ile Halk GYO arasında kurulmuş olan adi ortaklık tarafından 110.000.000,-TL + KDV satış bedeli ile alınmıştır.

Alış Tarihi	16.10.2014
Alış Maliyeti	110.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	15.08.2014
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	180.921.496,-TL

### 9. İZMİR KONAK ARSALAR

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601ada, 1 parselde 17.673,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 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 arsalardır.

	8601 ada 1 parsel	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	57.500.000,-TL	15.850.000,-TL	20.150.000,-TL	19.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Tarihi	07.09.2017	07.09.2017	07.09.2017	07.09.2017
Ekspertiz Değeri	71.578.201,50TL	20.215.767,-TL	27.062.132,-TL	25.507.125,-TL

### 10. MALTEPE BAŞIBÜYÜK ARSA

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 mülkiyeti ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan arsadır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Ekspertiz Değeri	70.596.000,-TL

### 11. İSTANBUL SAMANDIRA ARSA

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsadır.

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti	63.750.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Değeri	65.000.000,-TL

### B.Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

#### 1.Ümraniye, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada, 5 ve 12 Parseller

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimiz mülkiyetindeki, 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 üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış; Proje 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben avan proje safhası geride bırakılarak, uygulama projeleri hazırlanmış ve ruhsat projeleri Belediye'ye teslim edilerek, 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metrosu Finans Merkezi İstasyonun parsellerimiz yanından geçmesi sebebiyle statik açıdan projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi



gerekliliği sonucu 2016 yılı içerisinde başlanan ilave kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır.

Gelişen süreçte, T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin Ana Yüklenim İşleri ihale süreci tamamlanmış olup, 711.000.000,-TL + KDV bedelle Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San Ve Tic A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Ana Yüklenici firma kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projemizin 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

## **2.Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 36 numaralı Parsel**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde kâin ve tapuda G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa, Şirketimiz ile Halk GYO arasında kurulmuş olan adi ortaklık tarafından 110.000.000,-TL + KDV satış bedeli ile alınmıştır.

Sancaktepe Belediyesi'nin talebine istinaden, Halk GYO – Vakıf GYO mülkiyetinde bulunan toplam 98.127,74 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada 33 parselin, 2.905,90 m<sup>2</sup>'lik kısmı Cami alanına ayrılarak, mevcut 33 parsel, 36 parsel (95.221,84 m<sup>2</sup>) ve 37 parsel (2.905,90 m<sup>2</sup>) olarak ifraz edilmiştir. İfraz edilen 37 parselde lejantin dini tesis alanına çevrilmesi ve 37 parselin emsal hakkının 36 parselde devredilebilmesi için, söz konusu 37 parselde plan tadilatı ile emsal transferi gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ve yapılmakta olan ulaşım yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin bu ilçede yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

Yüklenici firmanın belirlenebilmesi için yapılan ihale sonucu en uygun teklifi veren Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. firması ile 259.000.000,-TL (KDV ve vergiler hariç) teklif bedeli üzerinden Ana Yüklenici Sözleşmesi imzalanmıştır.

Arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m<sup>2</sup> 'ye yükselmiş olup, ilgili proje 1037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, projenin 2018 yılı içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.

## **3.İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 numaralı Parsel**

Şirketimizce yapılan proje geliştirme çalışmaları kapsamında yatırım amaçlı çok sayıda proje değerlendirilmekte olup gerek Şirketimize bizzat yapılan proje teklifleri ve gerekse Şirketimiz marifetiyle yapılan araştırmalar sonucu incelemeye değer bulunan projeler üzerinde sürekli değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Öncelikle ülkemizin yatırım konusunda gerekli potansiyele sahip metropol şehirlerinde yapılan araştırmalar sonucunda; İzmir İli'nde, hâlihazırda sanayi ve depo yapılarının yer aldığı, ancak şehrin yeni kent merkezi olarak planlanan ve yüksek imar hakları ile desteklenen Konak ilçesi, Mersinli bölgesinde yer alan mülkiyeti T. Vakıflar Bankası T.A.O. ve Güneş Sigorta A.Ş.'ye ait arsalar incelenmiştir. Arsalar üzerinde geliştirmeyi planladığımız karma projelerin Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi ve kârlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir.

Şirketimizce değerlendirmesi yapılan, mülkiyeti T. Vakıflar Bankası T.A.O. ve Güneş Sigorta A.Ş.'ye ait taşınmazların yer aldığı bölgede 03.12.2014 tarihinde Konak Belediyesi tarafından yapılan imar planı değişikliği sonrası T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya ait toplamda 12.076 m<sup>2</sup> alanlı dört parsel (üç parseli hisseli) ve Güneş Sigorta'ya ait toplamda 32.111,99 m<sup>2</sup> alanlı beş parsel (iki parseli hisseli) şeklinde arsalar dönüşmüştür. İmar uygulamasından sonra tüm parseller MİA alanında, Taks:0.40 ve Kaks:3.50 olarak belirlenmiştir.

Hisseli parsellerde, diğer hissedarlarca ön alım hakkı kullanılabileceği düşüncesiyle öncelikle, tam hissedar olunan parsellerin satın alınması planlanmış ve 19.08.2015 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Satın alınan arsalardan 8601 ada 1 parselde yer alan taşınmaz için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" yöntemiyle uygulama faaliyetlerine başlanmıştır. Mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayıp, tüm müteahhitlik

hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ile bina kullanımına geçilme süreci de dahil olmak üzere, projenin tamamında yer alacak ve "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, Proplan Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. A.Ş. firması ile 02.05.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Proje geliştirme faaliyetleri devam etmektedir.

#### **4.Maltepe, Başibüyük Mahallesi 15646 ada, 44 numaralı Parsel**

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:1,75 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa, ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye ait olacak şekilde 17.05.2016 tarihinde 66.971.250,-TL satış bedeli ile alınmıştır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde "Maltepe Konut Projesi" adıyla; Mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayıp, tüm müteahhitlik hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ile bina kullanımına geçilme süreci de dahil olmak üzere, projenin tamamında yer alacak ve "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, Proplan Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. A.Ş. firması ile 15.06.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Ruhsat projeleri Belediye'ye teslim edilmiş ve gerekli inşaat yapı ruhsatı alınmıştır, proje uygulama çalışmaları devam etmektedir.

### **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.

Şirketimiz, Halk GYO A.Ş ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa üzerinde site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. İnşaat yapı ruhsatı alınmış olup, inşaat uygulama süreci ve daire satışları eş zamanlı olarak yürütülmektedir. Tapu devri işlemlerine 2018 yılı ikinci çeyreğinde başlanması öngörülmektedir.

Geçtiğimiz yıl içerisinde İstanbul Maltepe'de satın aldığı arsa üzerinde proje fizibilite çalışmaları sonlandırılmış olup, mimari tasarım çalışmalarına ve yine İzmir Konakta satın aldığı arsalar üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam edilmektedir.

Şirketimiz; ayrıca geçtiğimiz yılın son döneminde İstanbul Samandıra'da satın aldığı arsa üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam etmektedir.

Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralamada bu çalışmalar 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 görüleceği 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 dönem içinde uygulamıştır.

**11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri**

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları haricinde bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

**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 produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri**

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

<b>GAYRİMENKUL ADI</b>	<b>Oca.17</b>	<b>Şub.17</b>	<b>Mar.17</b>	<b>Nis.17</b>	<b>May.17</b>	<b>Haz.17</b>	<b>Tem.17</b>	<b>Ağu.17</b>	<b>Eyl.17</b>	<b>Toplam</b>
LEVENT İŞ MERKEZİ	83.761	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	753.817
KAVAKLIDERE DÜKKAN	76.154	76.158	76.158	76.158	76.158	76.158	76.158	76.158	76.158	685.418
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	25.144	28.025	28.025	28.025	28.025	28.025	28.025	28.025	28.025	249.344
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	34.486	38.434	38.434	38.434	38.434	38.434	38.434	38.434	38.434	341.958
FATİH İŞ MERKEZİ	22.272	24.822	24.822	24.822	24.822	24.822	24.822	24.822	24.822	220.848
TOPLAM	241.815	251.196	251.196	251.196	251.196	251.196	251.196	251.196	251.196	2.251.386

**17. 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	1,46
Likit Oran	0,63
Nakit Oran	4,20
Dönem Net Karlılığı Oranı	4,41

**18. Hisse Senedi Performansı**

Rapor döneminde, şirketimiz hisse senedi ile ilgili BIST verileri aşağıda yer almaktadır.

	PAYIN KODU	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	DEĞİŞİM (%)	AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2017	VKGYO.E	2,53	2,54	2,50	2,55	2,51	-0,79	2,52	4.546.235	1.804.915
28.02.2017	VKGYO.E	2,49	2,49	2,47	2,51	2,48	-0,40	2,49	1.501.552	603.962
31.03.2017	VKGYO.E	2,68	2,73	2,73	2,95	2,83	5,60	2,86	86.993.586	30.387.421
28.04.2017	VKGYO.E	2,69	2,70	2,69	2,72	2,70	0,37	2,70	3.410.026	1.261.432
31.05.2017	VKGYO.E	2,89	2,91	2,86	2,92	2,86	-1,04	2,89	6.103.040	2.112.939
30.06.2017	VKGYO.E	2,94	2,94	2,93	3,07	2,97	1,02	2,99	33.774.190	11.284.278
31.07.2017	VKGYO.E	3,35	3,39	3,36	3,52	3,45	2,99	3,45	68.691.397	19.898.047
31.08.2017	VKGYO.E	3,10	3,12	3,07	3,13	3,07	-0,97	3,09	7.907.767	2.559.370
29.09.2017	VKGYO.E	2,74	2,78	2,67	2,85	2,70	-0,00	2,76	7.729.148	2.804.692

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

## VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



## VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI GRAFİĞİ



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>281.828.144</b>	<b>211.083.073</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	68.449.003	100.586.329
Finansal yatırımlar	3,5	-	87.633.713
Ticari alacaklar	6	32.034.402	10.902.192
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	32.034.402	10.902.192
Diğer alacaklar	7	8.374.007	7.678.666
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	15.521	4.864
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	8.358.486	7.673.802
Stoklar	11	160.694.102	-
Peşin ödenmiş giderler	8	203.693	78.812
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.233.279	4.203.361
Diğer dönen varlıklar	9	10.839.658	-
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>785.497.662</b>	<b>818.220.597</b>
Ticari alacaklar	6	-	29.062.160
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	-	29.062.160
Diğer alacaklar	7	8.447	3.464.744
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	8.447	3.464.744
Stoklar	11	40.341.329	136.193.496
Maddi duran varlıklar	12	628.210	646.899
Maddi olmayan duran varlıklar	13	26.123	31.259
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	26.123	31.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	638.217.781	608.971.758
Peşin ödenmiş giderler	8	71.795.371	9.529.353
Diğer duran varlıklar	9	34.480.401	30.320.928
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.067.325.806</b>	<b>1.029.303.670</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>192.773.494</b>	<b>6.953.069</b>
Ticari borçlar	6	4.686.313	1.104.267
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	4.686.313	1.104.267
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		127.368	-
Diğer borçlar	7	2.324.264	2.379.711
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3,7	15.384	13.179
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.308.880	2.366.532
Ertelenmiş gelirler	16	177.133.613	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	162.831	309.949
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	162.831	309.949
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	8.339.105	3.159.142
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.019.251</b>	<b>157.367.789</b>
Diğer borçlar	7	926.544	7.715
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	926.544	7.715
Uzun vadeli karşılıklar	15	92.707	188.558
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	92.707	188.558
Ertelenmiş gelirler	16	-	157.171.516
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>873.533.061</b>	<b>864.982.812</b>
Ödenmiş sermaye	17	217.500.000	213.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri / iskontoları	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	17	75.418	19.872
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	17	75.418	19.872
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>	17	75.418	19.872
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.543.019	6.389.742
Geçmiş yıllar karları		371.589.564	334.818.016
Net dönem karı		8.494.703	42.424.825
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.067.325.806</b>	<b>1.029.303.670</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	18	2.473.482	828.589	2.315.354	773.577
Satışların maliyeti (-)	18	(546.218)	(101.087)	(598.957)	(191.111)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.927.264</b>	<b>727.502</b>	<b>1.716.397</b>	<b>582.466</b>
Pazarlama giderleri (-)	19	(1.839.556)	(173.645)	(3.844.866)	(643.981)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.537.117)	(1.792.676)	(9.773.020)	(7.298.428)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.276.928	2.133.582	119.734	14.173
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(2.172.481)</b>	<b>894.763</b>	<b>(11.781.755)</b>	<b>(7.345.770)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	2.247.185	35.514	400.044	378.998
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet zararı</b>		<b>74.704</b>	<b>930.277</b>	<b>(11.381.711)</b>	<b>(6.966.772)</b>
Finansman gelirleri	23	8.654.770	2.927.488	22.380.528	6.378.301
Finansman giderleri (-)	23	(234.771)	(72.272)	(230.793)	(74.363)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>8.494.703</b>	<b>3.785.493</b>	<b>10.768.024</b>	<b>(662.834)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-	-	-
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>8.494.703</b>	<b>3.785.493</b>	<b>10.768.024</b>	<b>(662.834)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları) / kazançları		55.546	61.980	(4.232)	(3.008)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>8.550.249</b>	<b>3.847.473</b>	<b>10.763.792</b>	<b>(665.842)</b>
Adi pay başına kazanç	25	0,0391	0,0174	0,0495	(0,0030)
Sulandırılmış pay başına kazanç	25	0,0391	0,0174	0,0495	(0,0030)

(\*) 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**

Yönetim Kurulumuz 25.07.2017 tarihinde görevinden ayrılan Genel Müdür Sayın A. Şükrü KOÇ yerine Sayın Şeref Akgül'ü atamıştır. Güncel Yönetim Kurulu Üyelerine ait kısa 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**

30.09.2017 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 18 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 0 216 527 66 66
Kazım ŞİMŞEK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Hızır TARAKÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Ali Şükrü KOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Orhan YÜCE	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Gürol KONYALIOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Oğuz KÖSE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Murat Karani ÖNAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Şeref AKGÜL	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66

## 27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2017 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 2017 ve 31 Aralık 2016 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:

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	68.426.924	188.084.609
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	839.253.212	745.165.254
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	15.521	4.864
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>159.630.149</b>	<b>96.048.943</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.067.325.806</b>	<b>1.029.303.670</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
<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)	15.384	13.179
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	873.533.061	864.982.812
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>193.777.361</b>	<b>164.307.679</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.067.325.806</b>	<b>1.029.303.670</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri 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)	67.928.561	99.226.401
<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	146.562.907	120.873.076
<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)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	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)	%78,63	%72,40	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,41	%18,27	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)	%0,02	%0,02	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%16,78	%13,98	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)	%6,36	%9,64	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10