

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
30 HAZİRAN 2016
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2016 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



İstanbul, 8 Ağustos 2016

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
30 Haziran 2016
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2015 Yılı sonunda 856.907.521,-TL olan aktif büyüklüğünü 30.06.2016 itibariyle % 10,92 oranında artırarak 950.489.670,-TL'ye yükseltmiştir.

30.06.2016 itibariyle portföyünde bulunan gayrimenkullerden 1.541.777,-TL kira geliri elde etmiştir. Dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda %100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

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. 2016 yılı ilk altı ayında sürdürülebilir karlılığına devam eden Şirketimiz, başarılı portföy yönetimi sonucu, gerçekleştirdiği para ve sermaye piyasaları faaliyetlerinden 16.002.227-TL faiz/fon geliri elde etmiştir.

Şirketimizin devam eden büyük ölçekli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan arsalarımız üzerinde banka ile yapılan ön protokol doğrultusunda T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İnşaat yapı ruhsatlarının alımı sonrası Ana Yüklenici İhalesi hazırlık çalışmalarına geçilmiş, söz konusu çalışmalar neticesinde ihaleye davet edilecek firmalar tespit edilerek ihale süreci başlatılmıştır. Önümüzdeki dönemde belirlenen ihale takvimi doğrultusunda ana yüklenici belirlenecektir.

Şirketimiz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 98.127,74 m2'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.

Yine Şirketimizce İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m² yüzölçümüne sahip arsa, mülkiyeti ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye ait olmak üzere satın alınmış olup üzerinde konut projesi 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 girilen projeleri doğru kararlarla yürüterek, planlanan sürelerde sonuçlandırmak üzere çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Saygılarımızla
 Sabahattin BİRDAL
 Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2016-30.06.2016

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ : 500.000.000 TL
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 213.000.000 TL
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Kazım ŞİMŞEK	15.04.2016 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Şeref YAROĞLU	15.04.2016 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Zülküf KARAKUŞ	15.04.2016 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	15.04.2016 -Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016- Devam
Üye	Bahadır SARAÇGİL	15.04.2016 -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	Şeref YAROĞLU
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 Haziran 2016		31 Aralık 2015	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38.70	82.436.346	38.70	79,494,948
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14.63	31.151.757	14.63	30,040,237
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9.60	20.449.307	9.60	19,719,659
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8.88	18,910,736	8.88	18,235,986
Diğer	28.19	60.051.854	28.19	57,909,170
	100	213,000,000	100	205,400,000

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;

2016 yılının ikinci çeyreğinde, gelişmiş ülkelerin para politikalarına ilişkin beklentilerdeki değişimler ve İngiltere'nin AB'den çıkması kararı ile sonuçlanan Brexit referandumu küresel piyasalarda oynaklığa sebep olan belli başlı etmenler olmuştur. Küresel belirsizlikler ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme performansındaki zayıf seyir gelişmekte olan ülkelere portföy akımlarında özellikle hisse senetleri kaynaklı çıkışlara yol açmıştır. Brexit referandumu sonrası küresel büyüme beklentilerinin de aşağı yönlü güncellenmesi ile birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından gerektiğinde piyasaları destekleyici ek önlemler alınabileceği beklentisi oluşmuş ve ABD Merkez Bankası (Fed)'nin yeni bir faiz artışını önümüzdeki seneye ötelediği kanısının ağırlık kazanması ile küresel risk iştahında artış yaşanmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki politika faizlerinin uzunca bir müddet düşük seviyelerini devam ettireceği beklentisinin etkisiyle birlikte küresel oynaklık endeksleri yakın dönemde tekrar düşmüş ve gelişmiş ülkelerde uzun vadeli faizlerde ciddi bir gerileme eğilimi gözlenmiştir. Nitekim Temmuz ayında ABD 10 yıllık hazine tahvili getirisi tarihsel olarak düşük seviyelere gerileyerek 2012 yılı ortasındaki dip seviyesinin altına düşmüştür. Yakın dönemde, gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli faizlerin tarihsel olarak düşük seviyelere gerilemesi ile birlikte gelişmekte olan ülkelerin bono piyasalarına portföy girişleri gerçekleşmektedir. Bu çerçevede gelişmekte olan ülkelerin piyasa faizleri gerileme eğilimine girmiştir. Buna ek olarak, Brexit referandumunun büyüme ve ticaret görünümü üzerindeki etkisinin daha ziyade gelişmiş ülkelere tesir edeceği beklentisi ve petrol fiyatlarındaki toparlanma nedeniyle petrol ihraç eden gelişmekte olan ülkelere ilişkin algılamalardaki kısmi düzelme gelişmekte olan ülkelere ilişkin finansal koşullara destek sağlamaktadır. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik döviz kuru oynaklık endeksi de düşüş eğilimindedir.

İkinci çeyrekte küresel belirsizliklerin Türkiye ekonomisi üzerinde de etkileri gözlenmekle beraber; Türkiye'ye ilişkin makroekonomik göstergelerin olumlu seyri, Ağustos 2015'te açıklanan yol haritası çerçevesinde uygulamaya konan yeni önlemler ve para politikasında sadeleşme süreci Türkiye'ye ilişkin belirsizlikleri ve risk algılamalarını sınırlamıştır. 2016 yılının ikinci çeyreğinde tüketici enflasyonu Nisan Enflasyon Raporu'ndaki öngörüler ile uyumlu gerçekleşmiş, çekirdek enflasyon eğilimi de hizmet fiyatları kaynaklı olarak iyileşmeye devam etmiştir. Söz konusu dönemde, yine Nisan Enflasyon Raporu'ndaki öngörüler ile uyumlu olarak, cari işlemler açığındaki azalış sürmüştür, iktisadi faaliyet ılımlı ve istikrarlı büyüme eğilimini korumuştur. Bu dönemde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) enflasyon görünümüne karşı sıkı, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici politika duruşunu ve para politikası çerçevesinde sadeleşme adımlarını devam ettirmiştir. Söz konusu politikaların etkisiyle ikinci çeyrekte risk primleri ve piyasa faizleri düşüş eğiliminde olmuş, enflasyon beklentileri gerilemiş, Türk lirası reel olarak değer kazanmıştır.

Temmuz ayı ortasında piyasalarda yurt içi gelişmeler kaynaklı dalgalanmalar risk primlerinin tekrar artmasına, piyasa faizlerinin yükselmesine ve Türk lirasının değer yitirmesine neden olmuştur. Söz konusu gelişmelerin finansal koşullar kanalı ile Türkiye'ye ilişkin makroekonomik görünümü de olumsuz etkilemesi olasılığına karşı TCMB, piyasaların etkin işleyişinin sürmesini temin etmek amacıyla 17 Temmuz tarihinde yeni önlemler duyurmuştur. Söz konusu önlemler, finansal sistemin ihtiyaç duyduğu likiditeye etkin bir şekilde ulaşmasına destek sağlamaktadır. TCMB piyasa derinliğini ve piyasadaki fiyat oluşumlarını yakından takip ederek; gerekli görülmesi halinde, finansal istikrarı korumaya yönelik ihtiyaç duyulacak tüm önlemleri alacaktır. Küresel risk iştahının olumlu seyri ve alınan tedbirler sayesinde yurt içi belirsizliklerin etkisinin geçici ve sınırlı olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca tasarlanan yapısal reformların uygulamaya geçirilmesi büyüme potansiyelini önemli ölçüde artırarak Türkiye ekonomisine ilişkin risk algılamalarını olumlu yönde destekleyecektir.¹

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.

¹ TCMB 2016-III Enflasyon Raporundan alınmıştır.

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 2015 yılı verilerine göre Türkiye genelinde toplam 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yıla göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %10,6 artış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %33,69 diğer konut satışlarının payı %66,31 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.

2015 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 %17-18'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2016 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.

İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan Fatih İş Merkezi finansal kiralama yolu ile satın alınmış, Şubat ayında finansal kiralama son taksidi ödenerek tüm haklar Şirketimize geçmiştir.

İller Bankası'na, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verilmiş toplam 57.094.641,-TL değerli teminat mektubu ve Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiş olan 2.565.000,- TL tutarındaki teminat mektubunun Şirket payına düşen 1.282.500,- TL'lik kısmı ile birlikte toplam 58.377.141,- TL teminat mektubu bulunmaktadır.

Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında 30 Haziran 2016 tarihi itibari ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 850.565.000 TL tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 452.282.500 TL'dir. 30 Haziran 2016 tarihi itibari ile yapılan ön satışların 69.800.794 TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2016 tarihi itibari ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 34.900.397 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 m² 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	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	80.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	13.000.000,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 69.719,-TL+KDV'dir.

Ulaşım açısından rahat konumdaki gayrimenkul, brüt 912 m²'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	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	65.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	11.200.000,TL

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m² 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 34.484,11TL+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	1.236.000-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	5.961.000,-TL

4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m² 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 25.144,65TL+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	765.000,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	24.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	4.044.000,-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 22.270,97TL+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	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	4.508.000-TL

6. İSTANBUL ÜMRANIYE ARSA

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsamız, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, ön parsel Boğaziçi Köprüsü istikametindeki çevreyoluna, 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
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	355.709.000,- TL

7. ANKARA ETİMESGUT ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalarda 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,- m² olup Vakıf GYO A.Ş. hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
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 m²'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	09.11.2015
Ekspertiz Değeri	213.045.918,-TL

9.İZMİR KONAK ARSALAR

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² 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	25.12.2015	25.12.2015	25.12.2015	25.12.2015
Ekspertiz Değeri	59.396.000,-TL	16.911.000,-TL	21.139.000,-TL	20.614.000,-TL

10.MALTEPE BAŞIBÜYÜK ARSA

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı mülkiyeti ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye ait olan arsadır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Değeri	69.000.000,-TL

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmıştır. Yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde metro yapımı nedeniyle projemizde statik açıdan zorunlu olarak yapılacak ilave bodrum katların imalatı için Geçici İksa ve Kazı hizmeti ihtiyacı oluşmuştur. Bu hizmeti verecek firmanın belirlenebilmesi adına, 18.08.2015 tarihinde Şirketimizce bir ihale düzenlenmiştir. Yapılan ihale neticesinde alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu en uygun teklifi veren firma belirlenmiştir. Bu hizmetin İUFM ortak yapım giderlerinden karşılanacak olması sebebiyle ihalenin onayı ile ilgili resmi yazı Emlak Konut GYO A.Ş.'ye gönderilmiş olup, talebimizi karşılayan olumlu geri dönüş sağlanmış ve Geçici İksa ve Kazı ihalesi yapılarak, belirlenen firmanın çalışmaları başlamıştır. Ana Yüklenici İşleri kapsamında ihale hazırlıkları tamamlanmış, yapılan istihbarat araştırmaları neticesinde ihaleye davet edilecek firmalar tespit edilmiştir. Tespit edilen firmaların gizlilik sözleşmesini imzalamaları neticesinde ihale dosyaları firmalarla paylaşılarak ihale süreci başlatılmıştır.

Gelinen durum itibarıyla ihale soru cevap süreci içerisinde bulunulmakta olup, ilgili sürecin tamamlanması neticesinde firmalardan teklifler alınacak, alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonrasında ise ihale karar aşamasına geçilecektir.

Sözleşme kapsamındaki söz konusu imalat işleri, Geçici Kazı ve İksa işleri'nin tamamlanması sonrasında başlayacaktır.

Taşınmaz konum olarak, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan alanda yer almakta olup, yüksek gelir gruplarının tercih ettiği ve sosyal yaşamın devam ettiği prestijli projelerle aynı lokasyondadır.

2.Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 33 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 m²'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 m² yüzölçümüne sahip G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada 33 parselin, 2.905,90 m²'lik kısmı Cami alanına ayrılarak, mevcut 33 parsel, 36 parsel (95.221,84 m²) ve 37 parsel (2.905,90 m²) olarak ifraz edilmiştir. İfraz edilen 37 parselde lejantın dini tesis alanına çevrilmesi ve 37 parselin emsal hakkının 36 parselde devredilebilmesi için, söz konusu 37 parselde plan tadilatı ile emsal transferi gerçekleştirilecektir.

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.

Arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 223.940 m² olup, ilgili proje 1015 adet konut, 26 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, projenin 2 yıl içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır. 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. Master iş programına göre, Projemiz için öngörülen inşaat tamamlanma tarihi 07.12.2017' dir.

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 artırması 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 m² alanlı dört parsel (üç parseli hisseli) ve Güneş Sigorta'ya ait toplamda 32.111,99 m² alanlı beş parsel (iki parseli hisseli) şeklinde arsalara dönüşmüştür. İmar uygulamasından sonra tüm parseller MİA alanında, Taks:0.40 ve Kaks:3.50 olarak belirlenmiştir.

Hisseli parsellerde, diğer hissedarlarca ön alım hakkı kullanılabilmesiyle 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 İşi" 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 YÖNETİM VE DANIŞMANLIK TİC. 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 m² 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 YÖNETİM VE DANIŞMANLIK TİC. A.Ş. firması ile 15.06.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Proje geliştirme faaliyetleri 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 m²'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.

Şirketimiz; ayrıca yıl içerisinde İzmir Konak'ta ve İstanbul Maltepe'de satın aldığı arsalar üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam etmektedir.

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.

Hesap döneminin kapanmasından sonra önemli bir olay gerçekleşmemiştir.

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 verimlilik 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.

GAYRİMENKUL ADI	Oca.16	Şub.16	Mar.16	Nis.16	May.16	Haz.16	Toplam
LEVENT İŞ MERKEZİ	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	502.545
KAVAKLIDERE DÜKKAN	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	418.314
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	23.334	25.145	25.145	25.145	25.145	25.145	149.057
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	32.001	34.484	34.484	34.484	34.484	34.484	204.421
FATİH İŞ MERKEZİ	20.667	22.271	22.271	22.271	22.271	22.271	132.022
Diğer	22.403	22.403	22.403	22.403	22.903	22.903	135.417
TOPLAM	251.881	257.779	257.779	257.779	258.279	258.279	1.541.777

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

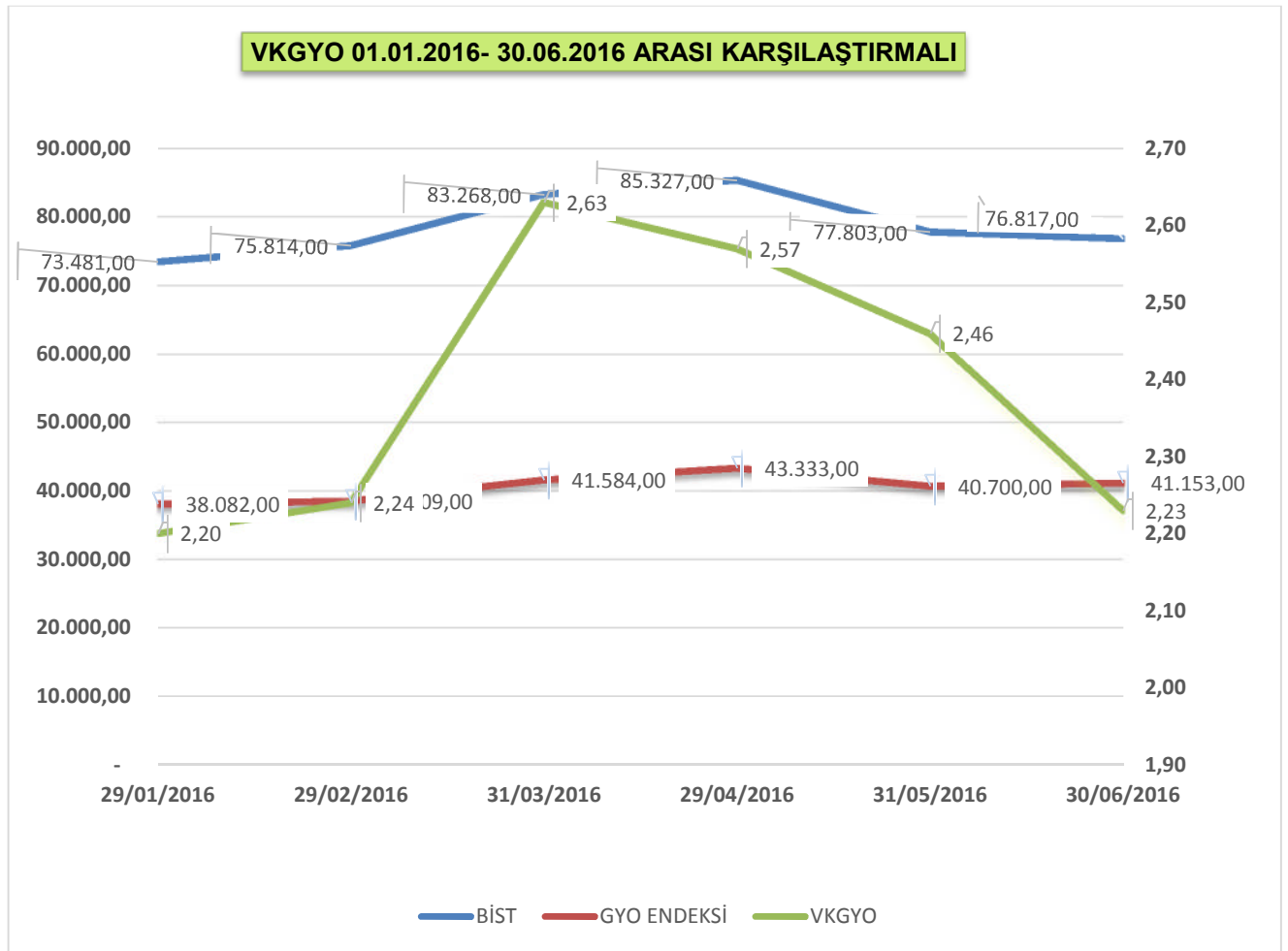
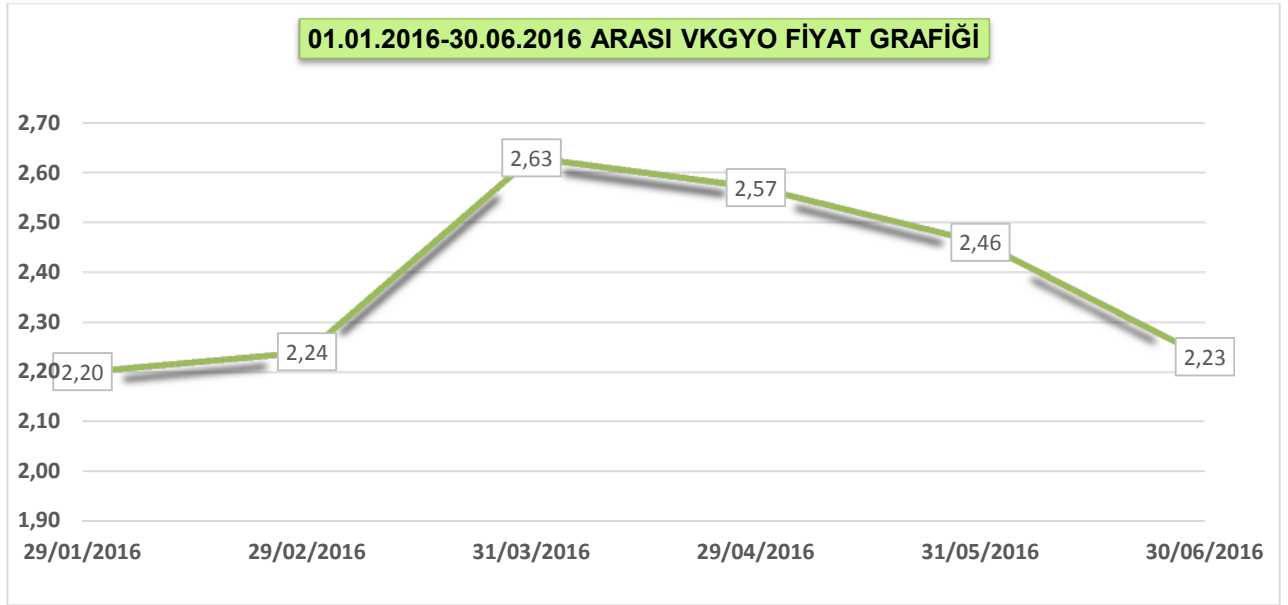
Rasyolar	Oran
Cari Oran	68,19
Likit Oran	68,19
Nakit Oran	63,75
Dönem Net Karlılığı Oranı	7,41

18. Hisse Senedi Performansı

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.

Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri 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
29.01.2016	VKGYO.E	2,17	2,19	2,19	2,21	2,20	1,38	2,20	1.375.893,00	625.621
29.02.2016	VKGYO.E	2,22	2,21	2,20	2,25	2,24	0,90	2,23	2.890.368,00	1.298.434
31.03.2016	VKGYO.E	2,59	2,60	2,58	2,63	2,63	1,54	2,62	3.215.211,00	1.229.419
29.04.2016	VKGYO.E	2,58	2,60	2,53	2,60	2,57	-0,39	2,56	3.013.331,00	1.178.125
31.05.2016	VKGYO.E	2,47	2,49	2,44	2,52	2,46	-0,41	2,47	4.112.406,00	1.602.418
30.06.2016	VKGYO.E	2,24	2,23	2,23	2,26	2,23	-0,45	2,24	1.340.637,00	597.485



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları (*)	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		270.428.318	255.759.419
Nakit ve nakit benzerleri	4	252.816.002	241.392.716
Ticari alacaklar	5	6.927.878	6.359.668
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	6.927.878	6.359.668
Diğer alacaklar	6	7.472.981	3.078.475
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,6	6.247	9.500
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	7.466.734	3.068.975
Peşin ödenmiş giderler	7	101.709	63.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	2.223.820	4.475.775
Diğer dönen varlıklar	8	885.928	388.967
DURAN VARLIKLAR		680.061.352	601.148.102
Ticari alacaklar	5	28.575.303	3.639.409
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	28.575.303	3.639.409
Diğer alacaklar	6	2.329.127	8.440
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	2.329.127	8.440
Stoklar	10	113.159.479	65.381.916
Maddi duran varlıklar	11	717.811	791.728
Maddi olmayan duran varlıklar	12	14.042	13.201
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	12	14.042	13.201
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	516.526.313	514.245.000
Peşin ödenmiş giderler	7	5.131.011	6.449.902
Diğer duran varlıklar	8	13.608.266	10.618.506
TOPLAM VARLIKLAR		950.489.670	856.907.521

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları (*)	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.965.664	1.274.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	-	108.713
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların</i>			
<i>kısa vadeli kısımları</i>	3,13	-	108.713
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	3,13	-	108.713
Ticari borçlar	5	1.398.467	208.525
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,5	-	724
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	1.398.467	207.801
Ertelenmiş gelirler	16	418.314	-
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,16	418.314	-
Diğer borçlar	6	1.174.810	189.604
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	6	19.993	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	1.154.817	189.604
Kısa vadeli karşılıklar	15	312.769	253.560
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>			
<i>kısa vadeli karşılıklar</i>	15	312.769	253.560
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	661.304	513.914
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		112.537.569	33.076.402
Uzun vadeli karşılıklar	15	157.868	136.863
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>			
<i>uzun vadeli karşılıklar</i>	15	157.868	136.863
Ertelenmiş gelirler	16	112.379.701	32.939.539
ÖZKAYNAKLAR		833.986.437	822.556.803
Ödenmiş sermaye	17	213.000.000	205.400.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	17	17.464	18.688
<i>Tanımlanmış fayda planları</i>			
<i>yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>	17	17.464	18.688
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.389.742	4.709.369
Geçmiş yıllar karları		334.818.016	269.954.662
Net dönem karı		11.430.858	74.143.727
TOPLAM KAYNAKLAR		950.489.670	856.907.521

30 HAZİRAN 2016 TARİHİ İTİBARIYLA**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları (*)	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016	Yeniden düzenlenmiş sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2015 (*)	Yeniden düzenlenmiş sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2015
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	1.541.777	774.338	1.470.759	737.279
Satışların maliyeti (-)	18	(407.846)	(213.179)	(667.059)	(169.701)
Brüt kar		1.133.931	561.159	803.700	567.578
Pazarlama giderleri (-)	19	(3.200.885)	(1.933.077)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	19	(2.474.592)	(1.349.978)	(2.124.436)	(1.048.303)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	105.561	94.374	89.751	34.033
Esas faaliyet zararı		(4.435.985)	(2.627.522)	(1.230.985)	(446.692)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	21.046	13.599	1.281.951	536.317
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-	(142)	-
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet (zararı) / karı		(4.414.939)	(2.613.923)	50.824	89.625
Finansman gelirleri	23	16.002.227	7.814.411	15.089.555	7.904.480
Finansman giderleri (-)	23	(156.430)	(90.359)	(56.988)	(30.639)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		11.430.858	5.110.129	15.083.391	7.963.466
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-	-	-
Dönem karı		11.430.858	5.110.129	15.083.391	7.963.466
Adi pay başına kazanç	25	0,0537	0,0240	0,0734	0,0388
Sulandırılmış pay başına kazanç	25	0,0537	0,0240	0,0734	0,0388
DİĞER KAPSAMLI GELİR		11.430.858	5.110.129	15.083.391	7.963.466
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları) / kazançları		(1.224)	(2.744)	19.424	(15.083)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		11.429.634	5.107.385	15.102.815	7.948.383

(*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları www.kap.gov.tr ve 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

Güncel Yönetim Kurulu Üyelerine ait kısa tüm bilgi ve özgeçmişler; 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.
2010 - 2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 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; Birim Md.

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

30.06.2016 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 19 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
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Şeref YAROĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	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
Zülküf KARAKUŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Muhsin SOYLU	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
Bahadır SARAÇGİL	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
Ali Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66

27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2016 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 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 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	30.06.2016	31.12.2015
A	Para ve sermaye piyasası araçları (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	252.814.858	241.390.125
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	629.685.792	579.626.916
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	6.247	9.500
	Diğer varlıklar		67.982.773	35.880.980
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	950.489.670	856.907.521
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	108.713
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	19.993	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	833.986.437	822.556.803
	Diğer kaynaklar		116.483.240	34.242.005
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	950.489.670	856.907.521
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	252.330.872	241.080.094
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	93.277.538	71.407.495
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.06.2016	31.12.2015	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)	%66,25	%67,64	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%26,60	%28,17	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	%11,19	%8,69	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)	%26,55	%28,13	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(*) 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; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' sınırlamalarına 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvuruda bulunup, portföyünde yer alan varlık ve projelere ilişkin detaylı projeksiyonu iletmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 28 Mart 2016 tarihli cevap yazısında portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin belirli hakkecişler ve taksitler karşılığında yapılacak ödemelere ilişkin nakdin vadeli mevduatta değerlendirilmesi halinde, bu tutarların Tebliğ'in 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan yatırım amaçlı mevduat ve katılma hesabı için belirlenen azami sınır hesaplamasına dahil edilmemesi, ayrıca ilgili ödemelere ilişkin vadeli mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verilmiştir. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in 252.216.904 TL tutarındaki vadeli mevduatı, döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabına dahil edilmemesi durumunda oran 0,01% olup azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.