

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Eylül 2018**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

31.12.2017 itibariyle 1.152.183.130,-TL olan aktif büyüklüğünü, dokuz ayda % 23 oranında artırarak 1.422.299.366,-TL'ye yükseltmiştir.

30.09.2018 itibariyle Şirketimiz, yaklaşık 165 Milyon TL brüt hasılat geliri elde etmiş olup, dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda %100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

2017 yılında yatırımlarının tamamını gayrimenkule yönlendiren Şirketimiz 2018 yılında da bu yatırımlara hız vermiştir.

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

Şirketimizce, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde bulunan 95.221,84 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa üzerinde Halk GYO A.Ş. ile birlikte geliştirilen ve 17 konut bloğundan oluşan projede, inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslimi faaliyetleri devam etmektedir. Tapu teslim sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir.

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

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15.264 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, mülkiyeti ½ payı Şirketimize, ½ payı ise Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olmak üzere satın alınmış olup, 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır. Şirketimiz bu arsa üzerinde konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Bu sebeple Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmış olup, projenin marka değerinin yüksek olacağı öngörülmüştür. İhale hazırlık çalışmaları devam etmekte olup, Projenin 2020 yılı içerisinde geçici kabule hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

Şirketimizce İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı, 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa 09.12.2016 tarihinde satın alınmış olup, 2018 yılı içerisinde arsanın karşısında yer alan kamu arazisi üzerine "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları bekletilmektedir.

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

Yine bu dönemde, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesi'ne, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanarak 29.05.2018 tarihinde yatırım yapılmıştır.

Şirketimiz, tüm bu yatırımları sonucunda bu yıl 3.sü düzenlenen TSPB sermaye Piyasaları Ödül Töreninde "Gayrimenkul Yatırımı Artışı" kategorisinde 3. büyük şirket seçilerek çok önemli bir başarıya imza atmıştır.

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

Saygılarımızla

Doç.Dr. Şahap KAVCIOĞLU  
Yönetim Kurulu Başkanı

## 1. Rapor Dönemi

01.01.2018-30.09.2018

## 2. Şirket Hakkında Bilgiler

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

KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL  
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 225.000.000 TL  
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

## 3. Yönetim Kurulu Üyeleri

**YÖNETİM KURULU****GÖREV SÜRELERİ**

YÖNETİM KURULU	GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Doç.Dr.Şahap KAVCIOĞLU 04.09.2018 -Devam
Başkan Vekili	Kazim ŞİMŞEK 15.04.2016 -Devam
Üye	Mahmut Süleyman GÜVEN 03.04.2018 -Devam
Üye	Olçay ÇEÇEN 25.06.2018 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI 01.05.2008 -Devam
Üye	Hızır TARAKÇI 16.06.2017 -Devam
Üye	Orhan YÜCE 16.06.2017 -Devam
Üye	Mehmet MURAT 28.03.2012- Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU 15.04.2016 -Devam
Üye	Şeref AKGÜL 14.05.2018 -Devam
Üye	Murat Karani ÖNAL 15.04.2016 -Devam

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Kazim ŞİMŞEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Hızır TARAKÇI
Denetim Komitesi Başkanı	Kazim ŞİMŞEK
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hızır TARAKÇI

## 4. Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	38,70	87.080.680	38,70	84.177.980
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	32.906.790	14,63	31.809.895
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9,60	21.601.384	9,60	20.881.335
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8,88	19.976.131	8,88	19.310.260
Diğer	28,19	63.435.015	28,19	61.320.530
	<b>100</b>	<b>225.000.000</b>	<b>100</b>	<b>217.500.000</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;<sup>1</sup>**

Ülkemizde, sektör verileri izlendiğinde enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru yatırımcıları olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 6,30 oranında artmış ve yıllık enflasyon 6,62 puan yükselerek yüzde 24,52 olmuştur. Fiyat artışları alt gruplar geneline yayılmış, enflasyondaki yükselişin ana sürükleyicisi temel mal, gıda ve enerji grupları olmuştur. Yakın dönemdeki döviz kuru gelişmelerinin yansımaları birçok kalem üzerinde belirgin ölçüde hissedilirken, özellikle temel mallarda yıllık enflasyon dayanıklı tüketim malları öncülüğünde kayda değer bir artış sergilemiştir. Bu dönemde başta hizmetler olmak üzere döviz kuru geçişkenliği görece düşük olan kalemlerde dahi yüksek fiyat artışları kaydedilmesi dikkat çekmiştir. Üretici fiyat gelişmeleri bilhassa enerji ve ara malları kanalıyla maliyet baskılarının oldukça güçlendiğine işaret etmiştir. Bu görünüm altında çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve ana eğilimi sert bir yükseliş göstermiştir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir payasahip olup, GSYH oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir.

Son dönemde yaşanan ekonomik gelişmelerin inşaat maliyeti endeksinde etkileri de net bir şekilde gözlemlenmektedir. Açıklanmış olan son TÜİK verilerine göre, 2018 yılının ağustos sonu itibariye inşaat maliyet endeksi 172.71 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,36 oranında bir artış göstermiştir. Oniki aylık ortalamalar dikkate alındığında bu değişim %20,87 olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılının ilk dokuz ayında ülkemiz genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasaının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir. Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Başvurular Haziran 2018 de başlamış olup, 31.10.2018 tarihine kadar devam edecektir.

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

30 Eylül 2018 itibariyle, İller Bankası'na, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiş toplam 63.600.441,-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

30 Eylül 2018 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 800.000.000 TL tutarında kredi kullanılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 400.000.000 TL'dir. Yapılan ön satışların 155.328.184,-TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibari ile

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

garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 77.664.092 TL'dir.

Şirketimizin 30 Eylül 2018 itibariyle yaklaşık 282 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış uzun vadeli kredisi bulunmaktadır. Ayrıca bu dönem ihracını gerçekleştirmiş olduğu 100.000.000,- TL tutarında finansman bonusu bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibariyle bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

## 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 birkaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, F-2 A Blok köşe konumlu bina şirketimize aittir. Aylık kira bedeli 83.757,-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti	279.496,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	896.660,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	16.163.000,-TL

#### 2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumludur. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 76.158,-TL +KDV'dir.

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

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	764.256,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Kira Ekspertiz Değeri	65.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	12.042.350,-TL

### 3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlu, 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 42.759,-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	2.103.260,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	7.102.200,-TL

### 4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde 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 31.176,-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	951.130,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	24.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	4.598.450,-TL

### 5. FATİH İŞ MERKEZİ

Gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konuludur. 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 27.613,-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti	2.663.593,54 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	426.324,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	5.596.140,-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. Şirketimiz tarafından 2011 yılında 122.000.920,-TL + KDV bedel ile satın alınmıştır.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	484.326.000,-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 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	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	800.000,-TL

## 8. İSTANBUL SANCAKTEPE ARSA

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde kâin ve tapuda G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 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.

Alış Tarihi	16.10.2014
Alış Maliyeti	110.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	15.08.2014
Ekspertiz Tarihi	21.12.2017
Ekspertiz Değeri	185.685.000,-TL

### 9. İZMİR KONAK ARSALAR

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 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	28.12.2017	28.12.2017	28.12.2017	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	73.345.565,-TL	20.734.120,-TL	28.052.210,-TL	26.440.312,-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 arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31 Ocak 2018 Tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
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 arsa Şirketimiz tarafından 9.12.2016 tarihinde 62.500.000,-TL + KDV bedelle satın alınmıştır.

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti	62.500.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	28.12.2017
Ekspertiz Değeri	70.072.680,-TL

### 12. İSTANBUL KADIKÖY BAĞIMSIZ BÖLÜM YATIRIMI

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+%1KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. Söz konusu bağımsız bölümler ileride Şirket genel merkezi olarak kullanılmak ve/veya kira geliri elde etmek ve/veya alım satım karı elde etmek amacıyla değerlendirilecektir.



### 13. GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL MÜLKİYET EDİNME GAYESİ OLMAKSIZIN YATIRIM

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde yatırım yapılmıştır. Proje kapsamında 570 adet konut, 31 adet ticari birim olmak üzere 189.342,13 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip, toplam 601 adet bağımsız bölüm bulunan projenin yapımı devam etmekte olup, inşaat tamamlanma seviyesinde ~%90 mertebesine ulaşılmıştır.

#### B.Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

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

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır. Arsalarımızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 407.996.000,-TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla inşaatın tamamlanma oranına göre maliyet yöntemi kullanılarak hesaplanan natamam proje değeri 484.326.000,- TL 'dir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, projenin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda; G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa HALK GYO A.Ş. ile birlikte kurulan adi ortaklık kapsamında 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsanın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 185.685.000,-TL'dir.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un ilgi odaklarından biri haline gelmiştir. Büyük ve markalı konut projelerinin bu ilçede yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin gayrimenkul yatırım firmalarınınca da fark edilir olduğunu göstermektedir.

Projede sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır. Ana Yüklenici hizmetlerinin Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. tarafından yürütüldüğü proje 1037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere toplamda 1085 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslimi faaliyetleri devam etmektedir. Tapu teslim sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir.

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

Portföyümüze, 112.500.000 TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8601/1, 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece isabetli olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 148.572.207,-TL'dir.

Portföyümüzde bulunan bu dört parselden 8601/1 parselde bulunan arsa üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenmektedir.

Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı modeline göre Ana Yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren "İlk İnşaat-Kaf Teknik İş Ortaklığı", Vakıf GYO A.Ş.'ne 617.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden %30 paylaşım oranı olan 185.100.000,-TL Şirket Payı Gelirini sunarak proje yüklenimini üstlenmeyi taahhüt etmiştir. Firma ile 05.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları devam etmektedir.

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

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda; G22A09A1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31.01.2018 Tarihinde Şirketimiz Obaköy hissesinin %49' luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle devralmıştır.

Arsamızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.596.000 TL'dir.

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

Projenin ihale hazırlık çalışmaları devam etmekte olup, 2020 yılı içerisinde geçici kabule hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

### 5. Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi 6770 ada, 2 numaralı parsel

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı ticari ve konut imarlı 17.518,17 m<sup>2</sup> alanlı arsa, KDV hariç 62.500.000,-TL bedelle 09.12.2016 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir. 2018 yılı içerisinde arsanın karşısında yer alan kamu arazisi üzerine "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları bekletilmektedir.

## C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz; T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzaladığı ön protokol doğrultusunda İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapacağı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin arsa alımını gerçekleştirerek, bu bölgedeki stratejik değeri yüksek arsayı portföyüne dahil etmiş ve gelecekte GYO sektöründe ön sıralarda yer alabilmek, pazar payını arttırmak adına önemli bir yatırımı başlatmıştır. Bu doğrultuda; 09.03.2017 tarihinde REC Uluslararası İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile Ana Yüklenici Sözleşmesi imzalanmış olup, projenin inşaat süreci devam etmektedir.

Şirketimiz, Halk GYO A.Ş ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 95.221,84 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa üzerinde site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslim faaliyetleri devam etmektedir. Tapu teslim sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı arsa üzerindeki proje fizibilite çalışmaları sonlandırılmış olup, ihale hazırlık çalışmaları devam etmektedir. Projenin 2020 yılı içerisinde geçici kabule hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde kayıtlı projede, Ana Yüklenici ihalesine çıkmış olup en iyi teklifi veren İlk İnşaat - Kaf Teknik İş Ortaklığı ile Ana Yüklenici Sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları devam etmektedir.

Şirketimizin 2016 yılında satın almış olduğu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı arsa karşısında yer alan kamu arazisi üzerine, 2018 yılı içerisinde "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları ertelenmiştir.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi'nde C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüm şirket portföyümüze dahil edilmiştir.

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesi, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde şirket portföyümüze dahil edilmiştir.

Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralama 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 görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.**

Yoktur.

#### **9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler**

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

#### **10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

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

#### **11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri**

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

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

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'na, azami 800.000.000,-TL'ye kadar, yurt içinde nitelikli yatırımcılara, Türk Lirası cinsinden bono ve/veya tahvil ihraç edilmesi amacıyla yapmış olduğu başvuru, Kurul'un 02.08.2018 tarihli ve 34/905 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Şirketimiz, 28 Eylül 2018 tarihinde 100.000.000,- TL nominal tutarlı, TRFVGYO31914 Isin kodlu ve 26 Mart 2019 vadeli finansman bonosunu ihraç etmiş ve aynı gün satışını tamamlamıştır.

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

GAYRİMENKUL ADI	Oca.18	Şub.18	Mar.18	Nis.18	May.18	Haz.18	Tem.18	Agu.18	Eyl.18	Toplam
LEVENT İŞ MERKEZİ KAVAKLIDERE DÜKKAN	83,757	83,757	83,757	83,757	83,757	83,757	83,757	83,757	83,757	753,813
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	28,026	31,176	31,176	31,176	31,176	31,176	31,176	31,176	31,176	277,434
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	38,420	42,759	42,759	42,759	42,759	42,759	42,759	42,759	42,759	380,492
FATİH İŞ MERKEZİ	24,823	27,613	27,613	27,613	27,613	27,613	27,613	27,613	27,613	245,727
<b>TOPLAM</b>	<b>251,180</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>261,463</b>	<b>2,342,884</b>

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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	0,81
Likit Oran	0,49
Nakit Oran	0,46

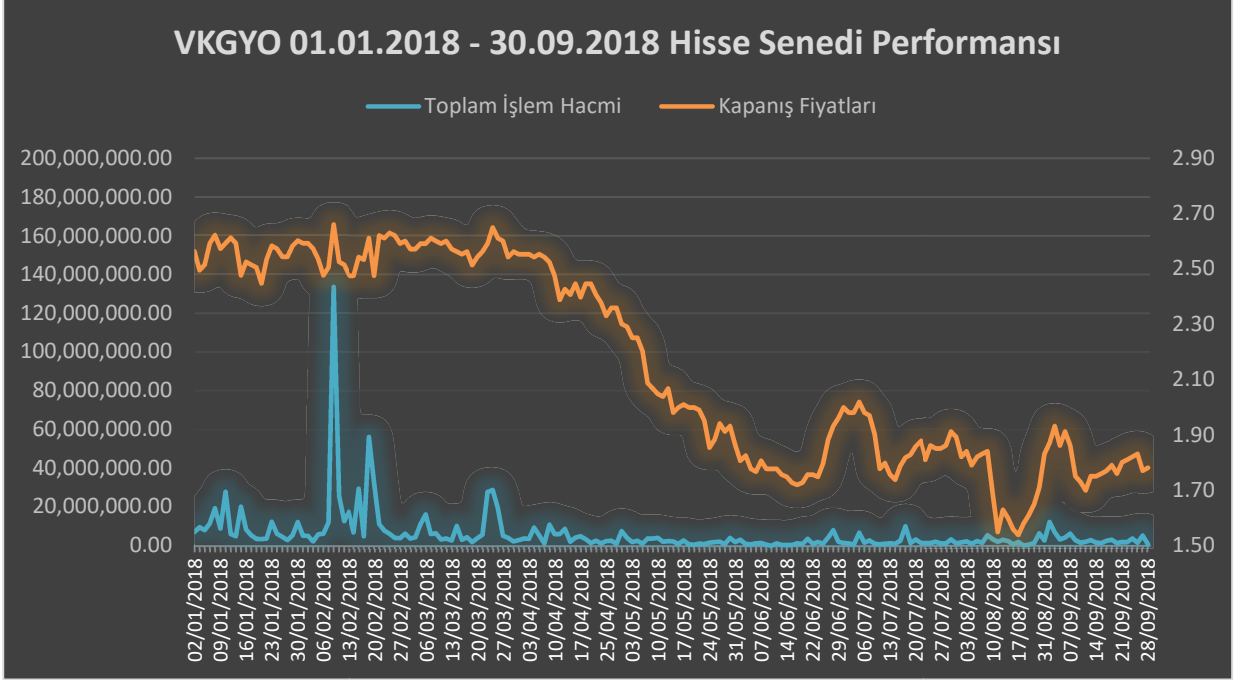
**18. Hisse Senedi Performansı**

Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senedi ile ilgili aysonu verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2018	2.60	2.62	2.58	2.63	2.59	5,585,817	2,142,490
28.02.2018	2.59	2.59	2.57	2.65	2.60	6,591,322	2,519,298
30.03.2018	2.56	2.57	2.54	2.59	2.55	3,136,404	1,221,396
30.04.2018	2.36	2.36	2.28	2.45	2.30	7,898,473	3,309,130
31.05.2018	1.93	1.94	1.84	1.95	1.87	2,209,587	1,163,464
29.06.2018	1.93	1.94	1.93	1.98	1.96	2,306,179	1,178,443
31.07.2018	1.86	1.86	1.86	1.94	1.91	3,381,528	1,778,934
31.08.2018	1.71	1.71	1.69	1.87	1.83	2,828,469	1,600,264
30.09.2018	1.77	1.78	1.77	1.79	1.78	946,231	532,303

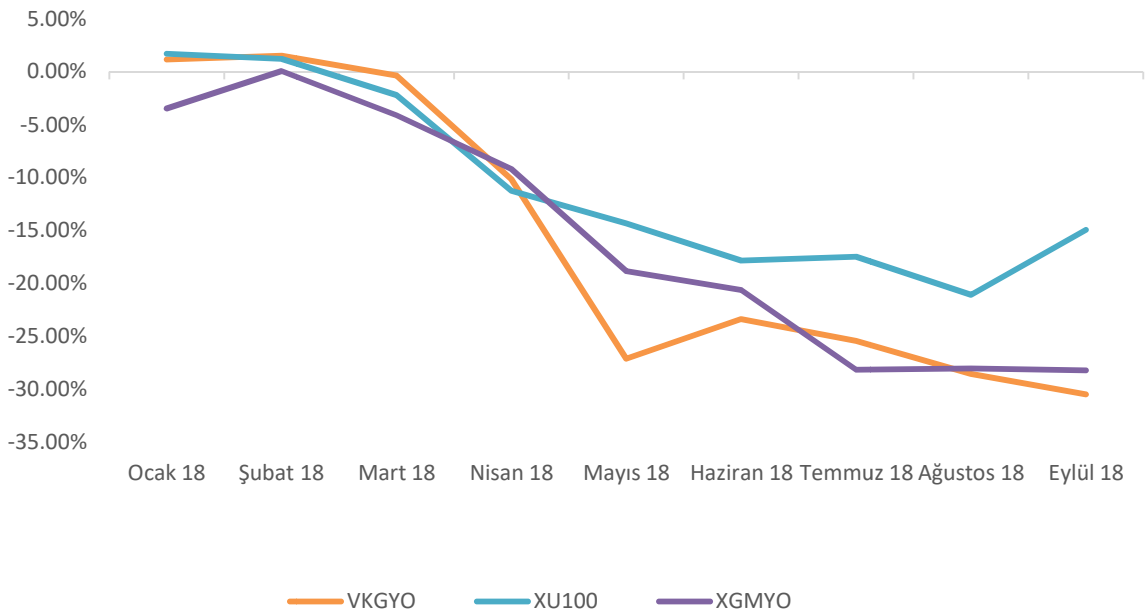
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, şirketimiz hisse senedinin 01.01.2018 – 30.09.2018 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 2.01.2018 ile 30.09.2018 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdeler olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

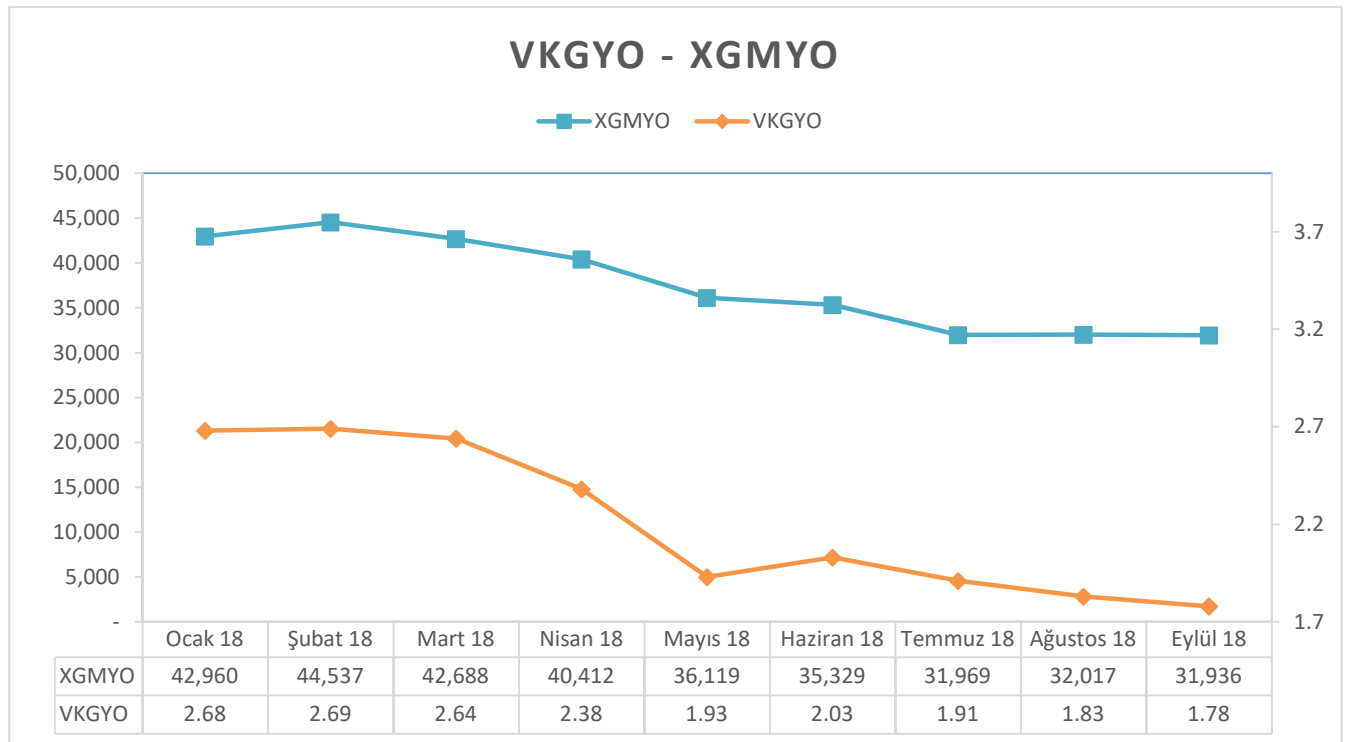
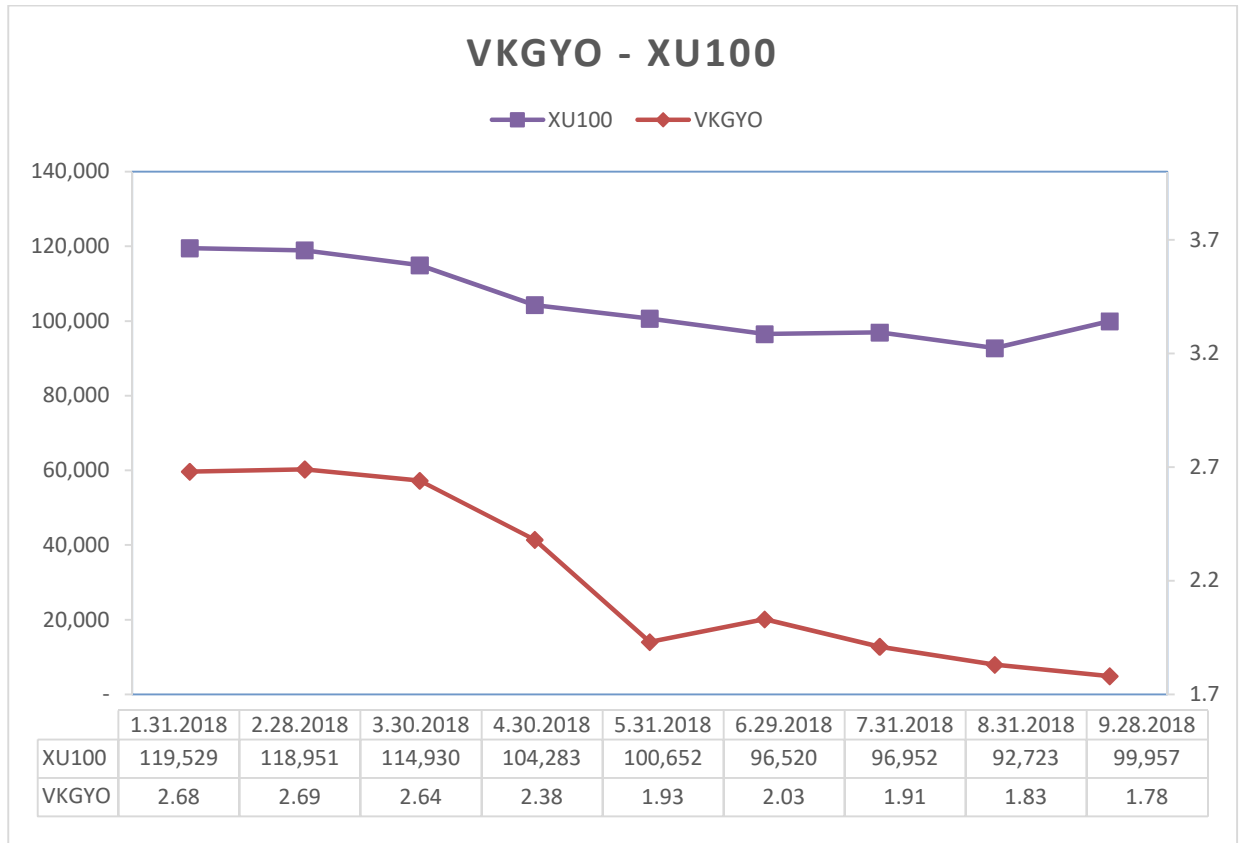
### VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



### VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI GRAFİĞİ

#### KARŞILAŞTIRMALI HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSLARI





**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>225.531.085</b>	<b>245.401.602</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	127.331.182	29.498.804
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.297.057	31.182.536
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	-	2.174
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.540.239	2.493.627
Stoklar	11	88.337.680	176.859.944
Peşin ödenmiş giderler	8	358.713	1.909.950
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	342.778	1.611.429
Diğer dönen varlıklar	9	323.436	1.843.138
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.196.768.281</b>	<b>906.781.528</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	86.570.106	-
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	39.593	42.241
Stoklar	11	96.863.810	43.796.893
Maddi duran varlıklar	12	850.415	876.049
Maddi olmayan duran varlıklar			
Şerefiye	14	14.631.400	-
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	82.603	22.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	848.267.582	748.473.027
Peşin ödenmiş giderler	8	73.779.511	63.504.986
Diğer duran varlıklar	9	75.683.261	50.065.538
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.422.299.366</b>	<b>1.152.183.130</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>279.184.869</b>	<b>209.818.689</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	74.172.386	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	114.031.099	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	17.014.240	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	6.083.694	-
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	166.221	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	27.009.719	26.629.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		182.683	6.871
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.338.942	532.885
Ertelenmiş gelirler	17	33.682.588	181.370.958
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	289.840	222.302
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	4.213.457	1.055.991
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>174.347.962</b>	<b>2.043.733</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	94.003.012	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	63.924.785	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	7.031.541	1.933.938
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	133.626	109.795
Ertelenmiş gelirler	17	9.254.998	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>968.766.535</b>	<b>940.320.708</b>
Ödenmiş sermaye	18	225.000.000	217.500.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (İskontolar)	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>Tanımlanmış fayda planları</i>			
<i>yeniden ölçüm kazançları</i>	18	(40.533)	1.143
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	7.973.782	7.543.019
Geçmiş yıllar karları		439.015.426	371.589.564
Net dönem karı		28.487.503	75.356.625
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.422.299.366</b>	<b>1.152.183.130</b>



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 VE 2017 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	165.166.762	113.308.819	2.473.482	828.589
Satışların maliyeti (-)	19	(131.589.825)	(87.625.787)	(546.218)	(101.087)
<b>Brüt kar</b>		<b>33.576.937</b>	<b>25.683.032</b>	<b>1.927.264</b>	<b>727.502</b>
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.068.111)	(480.519)	(1.839.556)	(173.645)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.534.880)	(2.315.756)	(4.537.117)	(1.792.676)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.576.196	1.216.036	2.276.928	2.133.582
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>27.550.142</b>	<b>24.102.793</b>	<b>(2.172.481)</b>	<b>894.763</b>
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet zararı</b>					
		<b>27.550.142</b>	<b>24.102.793</b>	<b>(2.172.481)</b>	<b>894.763</b>
Finansman gelirleri	23	2.016.938	953.277	10.901.955	2.963.002
Finansman giderleri (-)	23	(1.079.577)	(514.483)	(234.771)	(72.272)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>28.487.503</b>	<b>24.541.587</b>	<b>8.494.703</b>	<b>3.785.493</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-	-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>28.487.503</b>	<b>24.541.587</b>	<b>8.494.703</b>	<b>3.785.493</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(41.676)	3.287	55.546	61.980
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>28.445.827</b>	<b>24.544.874</b>	<b>8.550.249</b>	<b>3.847.473</b>
<b>Adi pay başına kazanç</b>	25	0,1266	0,1091	0,0391	0,0174

(\*) 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**

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Sabahattin Birdal 03 Eylül 2018 tarihinde görevinden istifaen ayrılmış olup, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sayın Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

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

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

30.09.2018 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 27 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

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

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

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

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

## 26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ
Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Kazim ŞİMŞEK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Mahmut Süleyman GÜVEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Olca ÇEÇEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Hızır TARAKÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
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
Şeref AKGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Murat Karani ÖNAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50

**27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

30 Eylül 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	127.331.182	29.498.804
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.033.469.072	969.129.864
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	2.174
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>261.499.112</b>	<b>153.552.288</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.422.299.366</b>	<b>1.152.183.130</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	369.229.216	-
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	968.766.535	940.320.708
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>84.303.615</b>	<b>211.862.422</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.422.299.366</b>	<b>1.152.183.130</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	127.235.401	28.819.618
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	145.575.010	138.789.290
<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	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a), (b)	%72,66	%84,11	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,95	%2,56	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,02	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%53,14	%14,76	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)	%8,95	%2,50	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10