

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kuruluna

Giriş

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının 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 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. 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 Standartları'na 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.

Sonuç

3. 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.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 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, altı ayda % 13 oranında artırarak 1.306.162.125,-TL'ye yükseltmiştir.

30.06.2018 itibariyle Şirketimiz, yaklaşık 52 Milyon TL 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 yılının ilk yarısında 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.

Şirketimiz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde bulunan 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsa üzerinde Halk GYO A.Ş. ile birlikte devam eden 17 konut bloğundan oluşan projesinde, inşaat süreci tamamlanmış olup, geçici kabul çalışmaları sürmekte ve bağımsız bölümlerin teslimleri hızlı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Tapu teslimlerinde de son aşamaya gelen 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, Başibüyük Mahallesi, 15.264 m² 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. Uygulama projesi ve ihale 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 17.518,17 m² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa satın alınmış olup üzerinde karma proje geliştirme çalışmaları sürdürülmektedir.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² 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 parsel numarasıyla kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, 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 Artış" 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

Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2018-30.06.2018

2. Şirketin 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	Sabahattin BİRDAL 30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Kazim ŞİMŞEK 15.04.2016 -Devam
Üye	Mahmut Süleyman GÜVEN 03.04.2018 -Devam
Üye	Olca 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 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	38,70	87.080.675	38,70	84.177.980
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	32.906.787	14,63	31.809.895
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9,60	21.601.382	9,60	20.881.335
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8,88	19.976.131	8,88	19.310.260
Diğer	28,19	63.435.025	28,19	61.320.530
	100	225.000.000	100	217.500.000

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;¹

Küresel iktisadi faaliyet, istikrarlı şekilde güçlenmeye devam ederken küresel enflasyon gelişmeleri ılımlı seyretmektedir. Birinci çeyrek için tahminler küresel büyümede önceki çeyreğe kıyasla yükselişe işaret ederken, yıl geneline dair büyüme tahminleri de gerek gelişmiş ekonomilerde gerekse gelişmekte olan ekonomilerde yukarı yönlü güncellenmektedir. Başta ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) olmak üzere, gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının para politikasında normalleşme adımlarını büyük ölçüde beklentiler dâhilinde sürdürmeleri nedeniyle uzun vadeli tahvil getirileri yükselmeye devam etmiştir. Ancak, uluslararası ticarete artan korumacılık söylemlerinin küresel ölçekte büyüme, enflasyon ve sermaye akımları üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerine dair endişeler, Mart ayı başından itibaren tahvil getirilerinin bir miktar gerilemesine yol açmıştır. Küresel risk iştahında Şubat ayında gözlenen bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları dalgalı bir seyir izlemiştir.

Şubat ayı başından itibaren küresel finansal piyasalarda gözlenen oynaklıklar ve yakın dönemde ABD ile Çin arasında süregelen dış ticaretteki korumacılığa dair tartışmalar gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde yükselişe neden olmuştur. Türkiye'nin ülke risk primi de benzer hareket etmiştir. Risk primindeki artış ve portföy girişlerindeki azalış, Türk lirasının değeri ve ima edilen oynaklığı üzerinde de etkili olmuştur. Yükselen fonlama faizleri nedeniyle artan kredi faizlerine karşın, bankaların kredi standartlarında birinci çeyrekte belirgin bir sıkılaştırma gözlenmemiştir. Kredi Garanti Fonu (KGF) kaynaklı kefalet imkânının 2017 yılında kredilerde yarattığı ivmelenmenin ortadan kalkması sonucunda ticari kredilerin büyüme eğiliminin tarihsel ortalamalara yakınsadığı, tüketicilere yönelik ihtiyaç ve konut kredilerinin büyüme eğiliminin ise 2017 yılının son çeyreğinden bu yana bir miktar ivme kaybettiği gözlenmiştir.

Tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde 2017 yıl sonuna kıyasla 1,69 puan gerileyerek yüzde 10,23 seviyesine düşmüştür. Alt gruplar genelinde görülen bu yavaşlamanın ağırlıklı olarak baz etkilerinden kaynaklandığı, çekirdek enflasyon göstergelerindeki iyileşmenin daha sınırlı kaldığı ve fiyatlama davranışında belirgin bir iyileşme kaydedilmediği gözlenmiştir. Diğer taraftan, gerek üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları gerekse güçlü seyreden talep koşulları tüketici enflasyonu üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. Ocak Enflasyon Raporunda öngörüldüğü gibi, 2017 yılının son çeyreğinde de güçlü seyreden büyümeyi özel ve kamu tüketiminin sürüklediği görülmüştür. İlk çeyrekte ise iktisadi faaliyetin bir miktar ivme kaybetmekle birlikte gücünü koruduğu tahmin edilmektedir. İşgücü piyasasındaki olumlu gelişmelerin desteğiyle tüketim harcamalarının birinci çeyrekte büyümeyi desteklemeyi sürdürdüğü, kapasite kullanımının yüksek seyrettiği sektörlerde makine teçhizat yatırımlarının hızlandığı ve net ihracatın dönemlik büyümeye katkısının arttığı tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul Piyasaları

Gayrimenkul sektörü, Türkiye'de başı çeken piyasalardan biridir. Ülkemizde yaygın istihdam sağlamakta olan bu sektörün ekonomimiz içindeki payı oldukça büyüktür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

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 amacıyla 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.

TÜİK tarafından açıklanan Haziran 2018 konut satış verilerine göre, bir önceki yılın aynı ayına göre konut satışları %22,4 oranında artış göstermiştir. Konut satışlarında İstanbul %17,2 ile birinci sırayı alırken, Ankara %10,1 'lik pay ile ikinci, İzmir ise %5,8 ile üçüncü sırada yer almıştır. Bu artışın sebebi olarak konut kredisi faizlerinin %0,98'e inmiş olması ve beraberinde konut satışlarının canlandırılması için yapılan indirim kampanyaları gösterilebilir. Ek olarak tapu harcı

¹ TCMB 2018-II Enflasyon Raporu'ndan alıntı yapılmıştır.

masraflarında 2018 yılı içerisinde geçerli olacak şekilde yapılmış olan indirim de konut satışı artışlarının sebepleri arasında gösterilebilir.

Ülke genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 artmıştır. İlk satışlarda %17,4 ile birinci sırada yine İstanbul yer alırken Ankara ikinci, İzmir ise üçüncü sırada yer almıştır.

İkinci el konut satışlarında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,6'lık bir artış gözlemlendi. Sıralama yine İstanbul, Ankara ve İzmir şeklinde gerçekleşti.

Yabancılara konut satışında 2018 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7'lik bir artış gerçekleşti. İlk sırada İstanbul yer alırken ikinci sırada Antalya ve üçüncü sırada Bursa yer aldı. Ülke uyrukları incelendiği zaman en çok satışın Irak vatandaşlarına yapıldığı görüldü. Irak'ı sırasıyla İran ve Rusya Federasyonu izledi.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında son açıklanan Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 1. Çeyrek sonuçlarına göre bir büyüme trendi gözlemlenmektedir. Vakıf GYO olarak karlı yatırımlarımıza hız kesmeden devam etme gayretindeyiz. Şirketimiz 2018 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

30 Haziran 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 Haziran 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 164.637.780,-TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibari ile garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 82.318.890 TL'dir.

Şirketimizin 30 Haziran 2018 itibariyle 158.850.000,-TL'lik bankalardan kullanılmış uzun vadeli kredisi 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, Şirketimize ait F-2 A Blok köşe konumlu binadır. 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 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,-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 yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 76.158,-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	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 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 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 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 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
Şigorta 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 yer almaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 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
Şigorta 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 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'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 arsalardır. 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 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	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 m²'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, 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 arsalarlardır.

	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 m² 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 m² 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 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² 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 parsel numarasıyla kayıtlı, 51.916,88 m² 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 m² satılabilir alana sahip, toplam 601 adet bağımsız bölüm bulunan projenin yapımı devam etmekte olup, inşaat tamamlanma seviyesinde ~%88 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 m²'lik arsa ile 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 hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parselde ait 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 m²'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 projede 1037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere toplamda 1085 adet bağımsız bölümden oluşan projenin inşaat süreci tamamlanmış olup, geçici kabul çalışmaları sürmekte ve bağımsız bölümlerin teslimleri hızlı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Tapu teslimlerinde de son aşamaya geline 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. Arşalarımızın 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 çıkmış 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 m²'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 bulunmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. Projenin marka değerinin yüksek olacağı ve satış hızının yüksek olacağı düşünülmüştür.

Uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmekte olan projenin 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 m² alanlı arsa, KDV hariç 62.500.000,-TL bedelle 09.12.2016 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir. 2018 yılı içerisinde arsanın tam karşısında yer alan askeri havalimanına Avrupa'nın en büyük şehir hastane inşaat ihalesinin yapılması gündemdedir. İhale sonrasında mevcut değerinin daha da üzerine çıkması beklenen söz konusu arsa üzerindeki proje çalışmaları ilgili ihale sonrasına bırakılmıştır.

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 bu bölgedeki stratejik değeri yüksek 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 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsa üzerinde site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Projenin inşaat süreci tamamlanmış olup, geçici kabul çalışmaları sürmekte ve bağımsız bölümlerin teslimleri hızlı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Tapu teslimlerinde de son aşamaya gelinen projemizin konut satışları devam etmektedir.

Geçtiğimiz yıl içerisinde İstanbul Maltepe'de satın aldığı arsa üzerinde proje fizibilite çalışmaları sonlandırılmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmekte olan projenin 2020 yılı içerisinde geçici kabule hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

İzmir Konak'ta bulunan 8601/1 parselde Ana Yüklenici İhalesine çıkılmış 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 Samandıra arsası karşısında 2018 yılı içerisinde Avrupa'nın en büyük şehir hastane inşaat ihalesinin yapılması gündemdedir. İhale sonrasında mevcut değerinin daha da üzerine çıkması beklenen söz konusu arsa üzerindeki proje çalışmaları, ilgili ihale sonrasına bırakılmıştır.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüm Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Şirketimizce Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı, 51.916,88 m² 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 portföyümüze dahil edilmiştir.

Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralama ile 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 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

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 üretimsel verimlilikteki 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	Toplam
LEVENT İŞ MERKEZİ	83.760	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	502.545
KAVAKLIDERE DÜKKAN	76.155	76.158	76.158	76.158	76.158	76.158	456.945
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	28.027	31.176	31.176	31.176	31.176	31.176	183.907
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	38.420	42.759	42.759	42.759	42.759	42.759	252.215
FATİH İŞ MERKEZİ	24.824	27.613	27.613	27.613	27.613	27.613	162.889
TOPLAM	251.186	261.463	261.463	261.463	261.463	261.463	1.558.501

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	0,86
Likit Oran	0,12
Nakit Oran	0,06

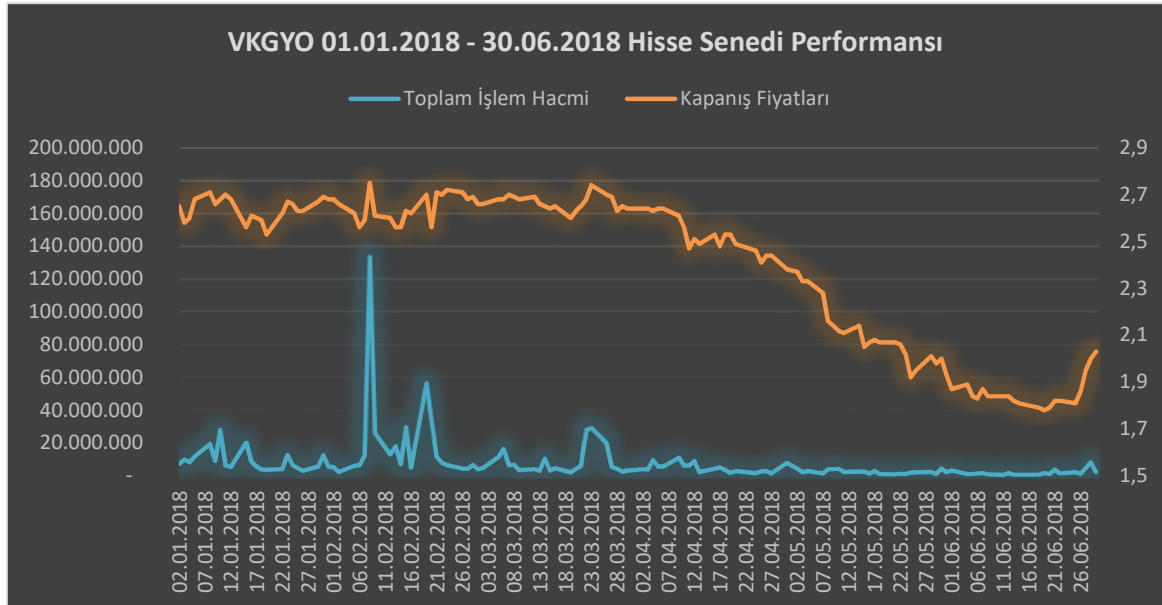
18. Hisse Senedi Performansı

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

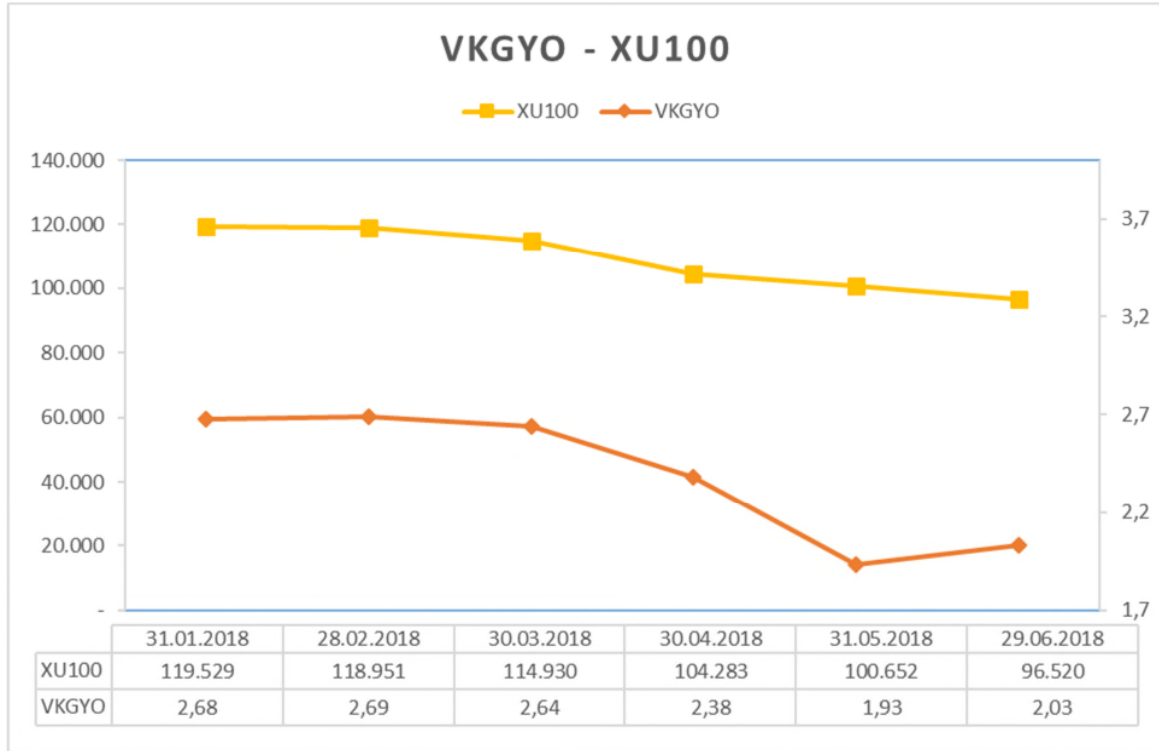
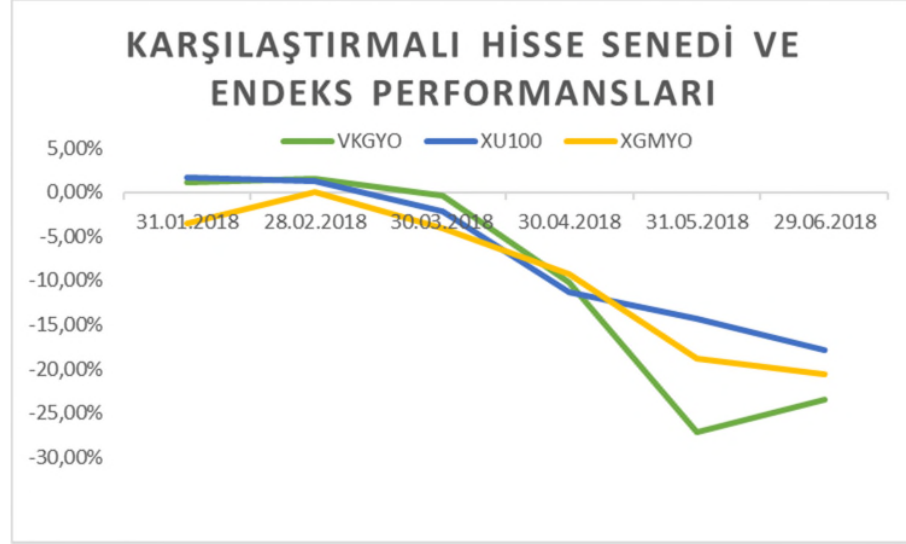
	PAYIN KODU	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2018	VKGYO.E	2,69	2,71	2,67	2,72	2,68	2,70	5.585.817	2.071.079
28.02.2018	VKGYO.E	2,68	2,68	2,66	2,74	2,69	2,71	6.591.322	2.435.328
30.03.2018	VKGYO.E	2,65	2,66	2,63	2,68	2,64	2,66	3.136.404	1.180.686
30.04.2018	VKGYO.E	2,44	2,44	2,36	2,53	2,38	2,47	7.898.473	3.198.834
31.05.2018	VKGYO.E	2	2,01	1,9	2,02	1,93	1,96	2.209.587	1.124.685
29.06.2018	VKGYO.E	2	2,01	2	2,05	2,03	2,02	2.306.179	1.139.165

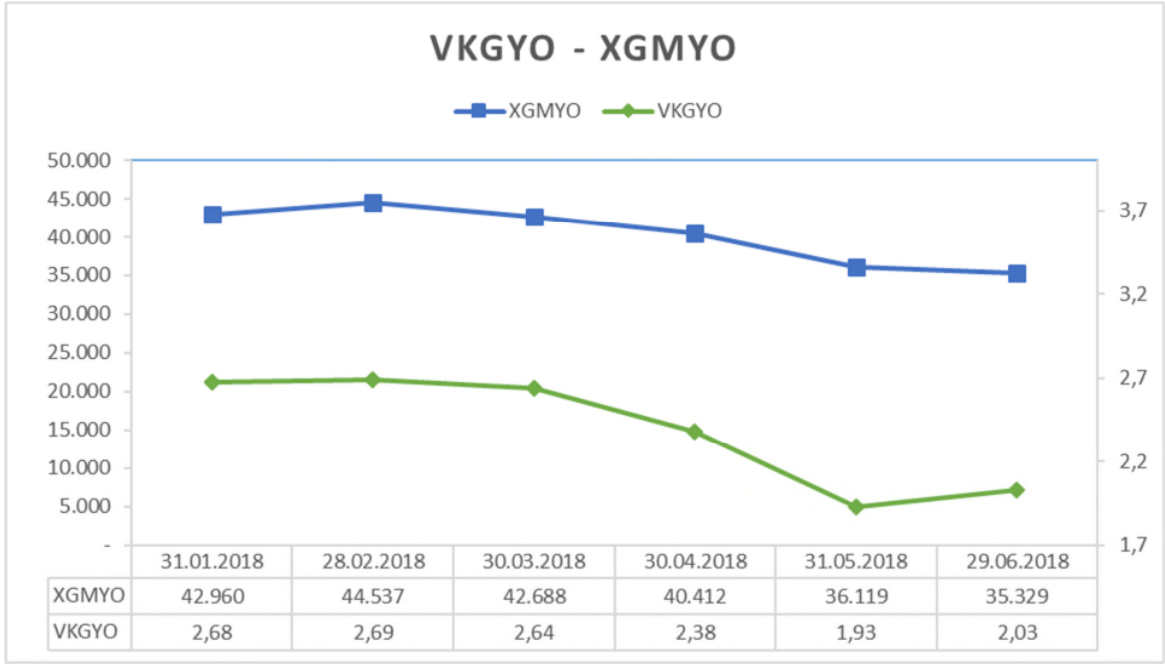
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, şirketimiz hisse senedinin 1.01.2018 – 30.06.2018 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 2.01.2018 ile 30.06.2018 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





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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		200.451.321	245.401.602
Nakit ve nakit benzerleri	4	13.702.260	29.498.804
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	9.193.739	31.182.536
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	-	2.174
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.600.489	2.493.627
Stoklar	11	173.186.477	176.859.944
Peşin ödenmiş giderler	8	115.448	1.909.950
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	213.099	1.611.429
Diğer dönen varlıklar	9	2.439.809	1.843.138
DURAN VARLIKLAR		1.105.710.804	906.781.528
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	41.356.529	-
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	39.593	42.241
Stoklar	11	92.531.256	43.796.893
Maddi duran varlıklar	12	951.828	876.049
Maddi olmayan duran varlıklar			
Şerefiye	14	14.631.400	-
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	90.085	22.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	811.820.508	748.473.027
Peşin ödenmiş giderler	8	75.909.133	63.504.986
Diğer duran varlıklar	9	68.380.472	50.065.538
TOPLAM VARLIKLAR		1.306.162.125	1.152.183.130

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		233.308.263	209.818.689
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	2.302.901	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan</i>			
<i>kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	2.431.472	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli</i>			
<i>borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	30.676.478	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli</i>			
<i>borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	15.591.615	-
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	8.344	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	31.046.061	26.629.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		150.150	6.871
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.265.474	532.885
Ertelenmiş gelirler	17	147.373.649	181.370.958
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>			
<i>kısa vadeli karşılıklar</i>	16	248.803	222.302
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	2.213.316	1.055.991
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		128.632.201	2.043.733
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	51.657.281	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan</i>			
<i>uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	62.171.743	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	5.423.296	1.933.938
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>			
<i>uzun vadeli karşılıklar</i>	16	124.881	109.795
Ertelenmiş gelirler	17	9.255.000	-
ÖZKAYNAKLAR		944.221.661	940.320.708
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</i>			
<i>ve ölçüm kazançları</i>			
<i>Tanımlanmış fayda planları</i>			
<i>yeniden ölçüm kazançları</i>	18	(43.820)	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		3.945.916	75.356.625
TOPLAM KAYNAKLAR		1.306.162.125	1.152.183.130

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**1 OCAK – 30 HAZİRAN 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	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	51.857.943	51.080.819	1.644.893	829.004
Satışların maliyeti (-)	19	(43.964.038)	(43.759.472)	(445.131)	(210.901)
Brüt kar		7.893.905	7.321.347	1.199.762	618.103
Pazarlama giderleri (-)	20	(587.592)	(317.268)	(1.665.911)	(448.851)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.219.124)	(1.960.662)	(2.744.441)	(1.306.294)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	360.160	179.278	143.346	27.613
Esas faaliyet karı/(zararı)		3.447.349	5.222.695	(3.067.244)	(1.109.429)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet zararı		3.447.349	5.222.695	(3.067.244)	(1.109.429)
Finansman gelirleri	23	1.063.661	500.967	7.938.953	3.509.270
Finansman giderleri (-)	23	(565.094)	(360.796)	(162.499)	(88.504)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.945.916	5.362.866	4.709.210	2.311.337
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-	-	-
Dönem karı		3.945.916	5.362.866	4.709.210	2.311.337
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(44.963)	2.954	(6.434)	(7.992)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.900.953	5.365.820	4.702.776	2.303.345
Adi pay başına kazanç	25	0,0175	0,0238	0,0217	0,0106

(*) 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

Şirketimiz Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; www.vakifgyo.com.tr adresindeki internet sitemizde bulunmaktadır.

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

30.06.2018 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 23 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
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 265 40 50
Kazım 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 Haziran 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 Haziran 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
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	13.702.260	29.498.804
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.077.538.241	969.129.864
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	2.174
Diğer varlıklar		214.921.624	153.552.288
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.306.162.125	1.152.183.130
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	164.831.490	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	944.221.661	940.320.708
Diğer kaynaklar		197.108.974	211.862.422
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.306.162.125	1.152.183.130
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 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)	13.109.396	28.819.618
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 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	145.919.331	138.789.290
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)	-	-

29. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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,				
3 gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%82,50	%84,11	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,05	%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)	%0,02	%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	%32,91	%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)	%1,00	%2,50	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organınının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin belirli hakedişler 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 (1) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verilmiştir. Bu husus dikkate alındığında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.