

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**30 Eylül 2015**

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

31.12.2014 itibariyle 553.866.019,-TL olan aktif büyüklüğü Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçek değerleri ile değerlendirilmesine ilişkin muhasebe politikası değişikliği sonucu %35,41 oranında artarak 749.969.806,-TL'ye yükselmiş ve gerçek değerine ulaşmıştır. Yılın ilk dokuz aylık döneminde ise aktif büyüklüğünü % 3 oranında artırarak 772.101.006,-TL'ye yükseltmiştir.

30 Eylül 2015 itibariyle portföyünde bulunan 5 adet pazarlanabilir gayrimenkulden 2.019.037,- TL hasılat geliri elde etmiştir. Dönem içinde, portföyümüzdeki binalarda %100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

Şirketimiz; kira gelirlerinin yanısıra para ve sermaye piyasalarından elde edilen faiz ve alış satış gelirleri ile farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir. 2015 yılı ilk dokuz ayında sürdürülebilir karlılığına devam eden Şirketimiz, başarılı portföy yönetimi sonucu, gerçekleştirdiği para ve sermaye piyasaları faaliyetlerinden 22.598.840-TL net faiz geliri ve 1.284.318,- TL banka bonusu geliri ve yatırım fonu A/S karı elde etmiştir.

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

Şirketimiz, HALK GYO A.Ş ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsa üzerinde konut projesi çalışmaları tamamlanmış, proje ihale ve ruhsat süreci devam etmektedir.

Şirketimiz yatırım faaliyetleri kapsamında Trabzon İli'nde bulunan gayrimenkulü de 24.07.2014 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ancak yapılan değerlendirmeler ve satın alma talepleri üzerine satışı hususunda çalışmalar başlatılmış ve sözkonusu taşınmazın 05.10.2015 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizce yapılan proje geliştirme çalışmaları kapsamında İzmir İli'nde şehrin yeni kent merkezi olarak planlanan ve yüksek imar hakları ile desteklenen Konak ilçesi, Mersinli bölgesinde yer alan mülkiyeti T. Vakıflar Bankası T.A.O. ve Güneş Sigorta A.Ş.'ye ait arsalar incelenmiştir. Arsalar üzerinde geliştirilecek bir projenin Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi ve karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı öngörülmüş, toplamda 4 parselden oluşan arsalar 19.08.2015 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

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

Saygılarımızla  
Sabahattin BİRDAL  
Yönetim Kurulu Başkanı

**1. Rapor Dönemi**

01.01.2015-30.09.2015

**2. Şirketin Ünvanı****VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL  
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 205.400.000 TL  
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

**3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri**

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Halim KANATCI	31.03.2015 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	31.03.2015 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Deniz YILMAZ	31.07.2015 -Devam
Üye	Ali Çalış	16.04.2013- Devam
Üye	Oguz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Üye	Uğur İNAN	31.03.2015 -Devam

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

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

**4. Ortaklık Yapısı**

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38.70	79,494,944	28.87	58,689,843
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14.63	30,040,236	14.63	29,735,998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9.25	19,006,043	6.96	14,159,999
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	8.88	18,235,987	3.48	7,080,000
Diğer	3.48	7,152,437	3.48	7,080,000
Halka açık hisseler	25.06	51,470,353	42.58	86,573,954
	<b>100</b>	<b>205,400,000</b>	<b>100</b>	<b>203,319,794</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;

2015 yılının ikinci çeyreğinde küresel finans piyasalarındaki hareketlilik devam etmiştir. Küresel para politikalarındaki farklılaşmanın sürmesi, Amerika Merkez Bankası (Fed)'nin normalleşme sürecine dair belirsizlikler ve Euro Bölgesi'nde Yunanistan'ın borç krizine ilişkin gelişmeler süregelen oynaklıkta etkili olmuştur. Bu dönemde, özellikle gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli faizlerin oynaklığı oldukça yüksek seviyelere ulaşmıştır. Gelişmekte olan ülke faizleri de bu gelişmeden etkilenmiştir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları zayıf seyretmiştir. Küresel iktisadi faaliyette 2014 yılı boyunca gözlenen yavaşlama eğilimi, büyük ölçüde gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak yılın ilk çeyreğinde de sürmüştür. Avrupa ekonomisinde toparlanma belirtileri gözlenmekle birlikte jeopolitik problemler Türkiye'nin dış talebini sınırlamaya devam etmiştir.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve iç belirsizlikler ile birlikte finansal göstergelerde dalgalanmalar yaşanmıştır. Gelişmiş ülkelerin uzun vadeli faizlerindeki oynaklıkların yükseldiği ve bunun gelişmekte olan ülkelerin faizlerindeki duyarlılığı artırdığı bu dönemde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından uygulanmakta olan faiz koridoru çerçevesi ve sıkı likidite politikası ekonominin küresel şoklara olan hassasiyetini azaltmada önemli rol oynamıştır. Ayrıca, TCMB tarafından döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan yapısal ve konjonktürel adımların ekonominin dayanıklılığını artırdığı değerlendirilmektedir.

2015 yılının ilk çeyreğinde iktisadi faaliyet tüketim harcamaları kaynaklı artış göstermiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı dönemlik bazda artarken ithalat gerilemiş, böylece net ihracat dönemlik büyümeye pozitif katkı yapmıştır. İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyetteki ılımlı artışın devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlama ve jeopolitik problemler sebebi ile dış talep zayıf seyrederken, iç talep büyümeye ılımlı düzeyde bir katkı yapmaktadır. Bu çerçevede, büyümenin önümüzdeki dönemde ılımlı ve kademeli bir seyir izleyeceği öngörülmektedir. 2015 yılının ikinci çeyreğinde enflasyon gıda fiyatları kaynaklı düşüş kaydetmiş olsa da, bu dönemde Türk lirasında gözlenen değer kaybının çekirdek enflasyonda artışa yol açmasıyla enflasyon görünümünde henüz arzu edilen iyileşme gerçekleşmemiştir. Gıda fiyatlarında öngörülen kısmi iyileşme ve temkinli para politikasının katkısı ile enflasyon görünümündeki bozulmanın sınırlı kalacağı ve enflasyonun orta vadede hedefe ulaşacağı değerlendirilmektedir.<sup>1</sup>

### Gayrimenkul Piyasaları

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

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

<sup>1</sup> Bilgi ve yorumlar TCMB 2015 Enflasyon Raporundan alıntıdır

menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2014 yılı verilerine göre Türkiye genelinde toplam 1.165.381 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yıla göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %0,71 artış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %33,44 diğer konut satışlarının payı %66,56 olmuştur.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2015 yılında da sağlam politikalarını sürdürmekte kararlı olup, ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendirmekte ve risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğünü sürekli olarak yükseltmektedir.

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

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

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne, İller Bankası'na ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiş toplam 58.461.115- TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

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

##### A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

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

##### 1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cephe konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, Şirketimize ait F-2 ABlok köşe konumlu binadır. Aylık kira bedeli 83.757,48 TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti	279.496,49-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.202.004,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Kira Ekspertiz Değeri	58.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	11.432.203,-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 65.000,-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	533.520,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Kira Ekspertiz Değeri	65.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	9.851.695,-TL*

## 3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı gayrimenkul Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan ibarettir. Mevcut aylık kira bedeli 32.000,84TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.236.000-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	22.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	5.875.000,-TL*

## 4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m<sup>2</sup> kullanım alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 23.333,94TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	765.000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	3.890.000,-TL*

## 5. FATİH İŞ MERKEZİ

Gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın keşiştiği köşede yer almaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 20.667,20TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti	2.663.593,54-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	297.613,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	4.070.000-TL*

## 6. İSTANBUL ARSA

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsamız, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, ön parsel Boğaziçi Köprüsü'ne, arka parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir.

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

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	310.000.000,-TL*

## 7. ANKARA ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalarda Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne kamulaştırma talebinde bulunulmuştur.

48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023,- 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	25.12.2014
Ekspertiz Değeri	720.000,-TL*

## 8.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 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	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Değeri	60.090.342,-TL*	17.364.826,-TL*	22.639.784,-TL*	21.681.056,-TL*

\* Ekspertiz Değeri KDV hariç emsal değerdir.

## 9. TRABZON ARSA

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

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

Alış Tarihi	24.07.2014
Alış Maliyeti	13.377.236,48-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.07.2014
Ekspertiz Tarihi	24.03.2015
Ekspertiz Değeri	19.000.000,-TL*



## B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmıştır. Yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Önümüzdeki dönemde uygulama projelerinin tamamlanması ile birlikte belirlenen süreç doğrultusunda yapım ihale çalışmaları yürütülecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde metro yapımı nedeniyle projemizde statik açıdan zorunlu olarak yapılacak ilave bodrum katların imalatı için Geçici İksa ve Kazı hizmeti ihtiyacı oluşmuştur. Bu hizmeti verecek firmanın belirlenebilmesi adına, 18.08.2015 tarihinde Şirketimizce bir ihale düzenlenmiştir. Yapılan ihale neticesinde alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu en uygun teklifi veren firma belirlenmiştir. Bu hizmetin İUFM ortak yapım giderlerinden karşılanacak olması sebebiyle ihalenin onayı ile ilgili resmi yazı EKGYO'ya gönderilmiş olup, henüz bir geri dönüş alınamamıştır.

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

### 2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 33 numaralı Parsel

Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin maliki bulunduğu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde kâin ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsanın alımı için görüşmeler yürütülerek arsa, Şirketimiz ile Halk GYO arasında kurulmuş olan adi ortaklık tarafından 110.000.000 TL + KDV satış bedeli ile alınmıştır.

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

Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için İnşaat Ruhsatı alma sürecinde son adıma gelinmiştir. Bu sürecin tamamlanmasının ardından inşaat yapım çalışmalarına başlanacaktır. Bu doğrultuda, Yüklenici firmanın belirlenebilmesi için yapılan ihale kapsamında sekiz firma ihaleye davet edilmiş, altı firmadan teklif alınmış ve en uygun teklifi veren üç firma arasında Açık Eksiltme Usulü ile ihalenin sonlandırılmasına karar verilmiştir. 18.09.2015 tarihinde yapılan Açık Eksiltme İhalesi sonucu en uygun teklifi veren Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. firması ile 259.000.000,- TL (KDV ve vergiler hariç) teklif bedeli üzerinden sözleşme imzalanması aşamasına gelinmiştir.

### 3. Trabzon, Ortahisar, Kalkınma Mahallesi 319 ada, 9 Numaralı Parsel

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

Parsel; akaryakıt ve ticaret imarlı olarak ayrılmıştır. Üzerinde nâtamam otel binası ve depo olarak kullanılan akaryakıt binası bulunmaktadır. Otel projesi; 3 bodrum + zemin + asma + 3 normal kat olmak üzere 8 katlıdır. Otel binası mevcut durumda %40 inşaat



seviyelidir. Akaryakıt tesisi; % 75 inşaat seviyeli olup 2. bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + galeri kat + normal kat olmak üzere 5 katlıdır.

Söz konusu gayrimenkulün portföyümüze alınmasından sonra Şirketimize ulaşan satın alma talepleri üzerine, natamam tesisin ikmal edilerek değerlendirilmesi yerine satışının Şirketimiz için daha uygun olacağı düşünülmüş ve gayrimenkul satışa sunulmuştur.

### C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz; T.Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzaladığı ön protokol doğrultusunda İstanbul'da yapacağı T. Vakıflar Bankası Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin arsa alımını gerçekleştirerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgesindeki çok değerli arsayı portföyüne dahil etmiştir. Gelecekte GYO sektöründe ön sıralarda yer alabilmek, pazar payını arttırmak adına önemli bir yatırımı başlatmıştır.

Şirketimiz ; Halk GYO A.Ş. ile adi ortaklık kurarak arsa satın almış ve bu arsa üzerinde konut projesi çalışmalarını sürdürmektedir.

Şirketimiz ; ayrıca yıl içerisinde karma bir proje geliştirmek üzere İzmir'de satın aldığı arsa üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam etmektedir.

Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralamada bu çalışmalar esas alınmıştır.

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

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

Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 619 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan arsası 2 Ekim 2015 tarihinde İttifak İnşaat Tekstil Gıda Turizm Otomotiv Elektrik İç ve Dış Ticaret Sanayi Ltd.'ye 19.000.000 TL satış bedeli ile satılmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 09.10.2015 tarihli toplantısında, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında izlenen gayrimenkullerin değerlemesinde uygulanan muhasebe politikası "Maliyet Yöntemi" iken 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla hazırlanacak Finansal Raporlarda ve sonraki dönemlerde geçerli olmak üzere "Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi" uygulanmasına karar verilmiştir.

### 9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

### 10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

### 11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde yer alan arsalarda gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca konsept proje onayına müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmıştır. Yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22.06.2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Önümüzdeki dönemde uygulama projelerinin tamamlanması ile birlikte belirlenen süreç doğrultusunda yapım ihale çalışmaları yürütülecektir.

Şirketimiz ; yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirme çalışmalarına devam edilmektedir. İstanbul gibi gerek finans gerek ticaret gerekse sanayi sektöründe çok hızlı büyüyen bir metropolde nitelikli ve karma yapı konut projeleri gerçekleştirilerek Şirket karlılığının artırılması sağlanacaktır. Bu amaçla İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m<sup>2</sup>'lik konut imarlı arsa Halk GYO ile kurulan adi ortaklık tarafından 110.000.000 TL + KDV satış bedeli ile alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin bu ilçede yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için inşaat ruhsat işlemlerinde sona gelmiş olup ve ana yüklenici ihalesi sonuçlanmış, sözleşme imzalanması aşamasına gelinmiştir.

19.08.2015 tarihinde satın alınan İzmir İli Konak İlçesindeki 8601/1(17.673m<sup>2</sup>), 8603/1(5.183m<sup>2</sup>), 8604/1(6.600m<sup>2</sup>) ve 8604/4(6.221m<sup>2</sup>) parselleri, MİA imar fonksiyonuna sahiptir. Taşınmazlar üzerinde yapılanma şartları Taks:0.40 ve Kaks:3.50 olarak belirlenmiştir. Arsalar üzerinde yapılması düşünülen projeye ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

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

Şirketimizin 27 Ağustos 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Esas Sözleşmesinin, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak; "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesinde yer alan Kayıtlı Sermaye Tavanının 300.000.000,-TL'den (Üçyüzmilyon TL) 500.000.000,-TL'ye (Beşyüzmilyon TL) çıkarılması, "Şirketin Amacı" başlıklı 5. Maddesinde yer alan bir yıl içinde yapılabilecek bağışların sınırının Şirketin aktif toplamının binde 7'si olarak değiştirilmesi, "İlanlar" başlıklı 24. Maddesinde yer alan Şirkete ait ilanların yayınlanma esaslarının yeniden belirlenmesi amacıyla Esas Sözleşme değişikliklerinin yapılmasına ilişkin karar alınmış ve sözkonusu değişikliklere Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından izin verilmiştir. Esas sözleşme değişiklikleri 27 Ekim 2015 tarihinde yapılacak Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklarımızın onayına sunulacaktır. İlgili açıklamalar ve esas sözleşme Şirketimizin [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet sitesi adresinde ve [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde bulunmaktadır.

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

## 14. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Vakıf GYO kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini korumuştur.

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

## 16. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

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

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

GAYRİMENKUL	Oca.15	Şub.15	Mar.15	Nis.15	May.15	Haz.15	Tem.15	Ağu.15	Eyl.15	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	83.757,48	753.817,32
KAVAKLIDERE DÜKKAN	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	585.000,00
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	22.167,91	23.333,94	23.333,94	23.333,94	23.333,94	23.333,94	23.333,94	23.333,94	23.333,94	208.839,43
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	30.401,71	32.000,84	32.000,84	32.000,84	32.000,84	32.000,84	32.000,84	32.000,84	32.000,84	286.408,43
FATİH İŞ MERKEZİ	19.634,43	20.667,20	20.667,20	20.667,20	20.667,20	20.667,20	20.667,20	20.667,20	20.667,20	184.972,03
<b>TOPLAM TL</b>	<b>220.961,53</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>224.759,46</b>	<b>2.019.037,21</b>

**18. 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	187,26
Likit Oran	187,26
Nakit Oran	178,68
Dönem Net Karlılığı Oranı	10,14

**19. Hisse Senedi Performansı**

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

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

	PAYIN KODU	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	DEĞİŞİM (%)	AĞIRLIKLILIK ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
30.01.2015	VKGYO.E	3,01	3,00	2,99	3,03	3,01	0,00	3,01	4.100.737,66	1.360.595
27.02.2015	VKGYO.E	2,87	2,87	2,84	2,88	2,88	0,35	2,86	2.595.272,45	906.175
31.03.2015	VKGYO.E	2,48	2,48	2,46	2,48	2,46	-0,81	2,47	678.492,92	275.087
30.04.2015	VKGYO.E	2,72	2,72	2,65	2,72	2,65	-2,57	2,68	2.560.620,57	956.735
29.05.2015	VKGYO.E	2,57	2,58	2,50	2,60	2,50	-2,72	2,54	6.559.631,61	2.584.814
30.06.2015	VKGYO.E	2,37	2,37	2,35	2,38	2,36	-0,42	2,36	992.364,77	420.113
31.07.2015	VKGYO.E	2,22	2,22	2,21	2,24	2,23	0,45	2,22	993.699,68	446.186
31.08.2015	VKGYO.E	1,96	1,96	1,94	1,97	1,95	-0,51	1,95	574.390,06	294.200
30.09.2015	VKGYO.E	1,95	1,96	1,94	1,96	1,95	0,00	1,96	620.543,07	317.867

Grafik1

VKGYO 01.01.2015 - 30.09.2015 ARASI VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



Grafik2

VKGYO 01.01.2015- 30.09.2015 ARASI BİST; BİSTGMYO, BİST100 KARŞILAŞTIRMALI



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA****FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 30 Eylül 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>216.684.060</b>	<b>319.101.316</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	206.755.984	281.675.726
Finansal yatırımlar	3,5	-	31.441.510
Diğer alacaklar	7	3.198.359	1.350
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	3.198.359	1.350
Peşin ödenmiş giderler	8	89.137	50.602
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	3.239.233	3.061.285
Diğer dönen varlıklar	9	3.401.347	2.870.843
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>555.416.946</b>	<b>430.868.490</b>
Diğer alacaklar	7	8.440	15.570
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	8.440	15.570
Stoklar	11	59.555.612	56.108.737
Maddi duran varlıklar	12	820.904	913.877
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.560	10.047
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	12.560	10.047
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	484.732.443	363.918.898
Peşin ödenmiş giderler	8	153.120	-
Diğer duran varlıklar	9	10.133.867	9.901.361
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>772.101.006</b>	<b>749.969.806</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.157.139</b>	<b>1.344.933</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	268.568	626.371
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	3,14	268.568	626.371
Ticari borçlar	6	157.109	48.807
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	4.502	3.806
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	152.607	45.001
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	33.549	26.357
Diğer borçlar	7	129.243	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	129.243	-
Ertelenmiş gelirler	18	195.000	-
Kısa vadeli karşılıklar	17	237.080	128.156
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	237.080	128.156
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	136.590	515.242
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>115.290</b>	<b>220.855</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	14	-	108.047
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	3,14	-	108.047
Uzun vadeli karşılıklar	17	115.290	112.808
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	115.290	112.808
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>770.828.577</b>	<b>748.404.018</b>
Ödenmiş sermaye	19	205.400.000	203.319.794
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri	19	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	31.269	9.630
<i>Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç,kayıpları</i>	19	31.269	9.630
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.709.369	3.638.821
Geçmiş yıllar karları		269.954.662	215.574.104
Net dönem karı		22.402.920	57.531.312
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>772.101.006</b>	<b>749.969.806</b>

**30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş (*) 1 Ocak - 30 Eylül 2014	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş (*) 1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Hasılat	20	2.209.440	738.681	1.887.983	631.363
Satışların maliyeti (-)	20	(842.559)	(175.500)	(182.060)	(63.572)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.366.881</b>	<b>563.181</b>	<b>1.705.923</b>	<b>567.791</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(3.150.899)	(1.026.463)	(2.217.387)	(764.876)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		199.704	199.704	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	104.076	14.325	1.351	142
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(1.480.238)</b>	<b>(249.253)</b>	<b>(510.113)</b>	<b>(196.943)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.284.460	2.509	2.450.054	756.232
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	25	(142)	-	-	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet (zararı)/ karı</b>		<b>(195.920)</b>	<b>(246.744)</b>	<b>1.939.941</b>	<b>559.289</b>
Finansman gelir / (gideri), net	24	22.598.840	7.566.273	12.557.876	8.486.073
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>22.402.920</b>	<b>7.319.529</b>	<b>14.497.817</b>	<b>9.045.362</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	26	-	-	-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>22.402.920</b>	<b>7.319.529</b>	<b>14.497.817</b>	<b>9.045.362</b>
<b>Adi pay başına kazanç</b>	27	0,1091	0,0356	0,1054	0,0658
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>	27	0,1091	0,0356	0,1054	0,0658
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>21.639</b>	<b>2.215</b>	<b>10.235</b>	<b>3.241</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b> - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		21.639	2.215	10.235	3.241
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>22.424.559</b>	<b>7.321.744</b>	<b>14.508.052</b>	<b>9.048.603</b>

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

## 21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO bu dönemde güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

## 22. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

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

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

06.2010 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md.
2010 - 2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. Yrd.
2001 - 2005	Atakule GYO A.Ş., Emlak İşleri Md., Genel Md. Yrd.
1976 - 2000	T.Vakıflar Bankası T.A.O, Genel Müdürlüğü, Birim Md.

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

30.09.2015 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 17 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

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

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

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

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.



## 26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Halim KANATCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Osman DEMREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
M.Emin KARAAĞAÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Muhsin SOYLU	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Hakan TAŞCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Deniz YILMAZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Oğuz KÖSE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66
Uğur İNAN	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 565 20 00
Ali Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 216 527 66 66

## 27-Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	206.753.843	313.114.855
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	544.288.055	420.027.635
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>21.059.108</b>	<b>16.827.316</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>772.101.006</b>	<b>749.969.806</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	268.568	734.418
<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	770.828.577	748.404.018
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>1.003.861</b>	<b>831.370</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>772.101.006</b>	<b>749.969.806</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri 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)	206.620.867	281.673.345
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	58.461.115	83.974
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Yatırımların toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsa/araçlar	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)	%70,49	%56,01	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile işbirlikler (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%26,78	%41,75	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, işbirlikler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,03	%0,03	Azami %20
6	İşletmeciler şirkete işbirlik	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%7,62	%0,11	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%26,76	%37,56	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(\*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar', 'Para ve sermaye piyasası araçları ile işbirlikler' ve 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' sınırlamalarına 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 12 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 23 Şubat 2015 tarihli cevap yazısında yer alan detaylı projeksiyon talebi üzerine, Şirket 27 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 2014 yılı ödemeleri ve 2015 yılı için yapılması planlanan yatırım ödemelerini içeren projeksiyonları iletmış olup, 19 Mart 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre talebinin 2015 yılı sonunda hazırlanıp kamuya açıklanacak olan finansal tablolarda Tebliğ'de öngörülen portföy sınırlamalarına uyum sağlanması koşuluyla olumlu karşılanmıştır. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla "Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı" oranına uyumsuzluk göstermiştir.