



FAALİYET

RAPORU

-2012-



www.vakifgyo.com.tr

ÖZET YÖNETİM KURULU RAPORU

Saygıdeğer Hissedarlarımız,

Kuruluşundan bu döneme gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2012 yılında da koruyan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür eder.

Şirketimiz 2012 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, satışlar gelirleri 3.568.832,-TL'ye ulaşmıştır. 2011 yılı sonunda 189.197.017 TL olan aktif büyüklüğü bu yıl % 3,25 artarak 195.348.868,-TL'ye yükselmiştir. 2012 yılını karlı bir şekilde kapatan şirketimiz, para ve sermaye piyasalarında geçmiş yıllara oranla sürekli azalan getirilere rağmen gelirlerini yükseltmiş ve bu dönemde 6.217.962-TL net dönem karı elde etmiştir.

Portföyümüzdeki elit yerleşim alanlarında bulunan, yüksek rantlı binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan arsamız master plan uygulaması sonucu iki adet parsel haline gelmiş ve buna göre arsaların kadastral çalışması tamamlanarak şirketimiz adına tapu tescilleri yapılmıştır. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m²) ile 3328 ada 12 parsel (7.225,80 m²) olarak tescilli yapılan arsalarımız üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept projenin Mart 2013 itibariyle proje koordinasyonunu yürüten T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teslim edilerek, gereken onayın alınması ve projelerin ikmali ile birlikte 2013 yılı sonunda müteahhitlik hizmetleri ihalesinin yapılması planlanmaktadır.

Mevcut gayrimenkul portföyümüzün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam etmektedir.

Vakıf GYO karlı ve büyük projelere yatırım yapma, hissedarları ve yatırımcılarına değer yaratma, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalama amacını kararlılıkla sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu olarak başarılarımızın gelecekte artarak süreceğine, sürekli yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza inanıyoruz.

Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibari ile hazırlanan Mali Tablo, Dipnotları ve Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu**

İÇİNDEKİLER

GENEL KURUL GÜNDEMİ	4
I-GENEL BİLGİLER	5
1. RAPORUN DÖNEMİ	5
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI	5
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	5
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ.....	6
5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI	6
6. ARGE ÇALIŞMALARI.....	8
7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	8
8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR	10
II-FAALİYETLER.....	15
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).....	15
1. LEVENT İŞ MERKEZİ	15
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN	16
3. ALİAĞA İŞ MERKEZİ.....	17
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	18
5. FATİH İŞ MERKEZ	19
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.....	20
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER.....	20
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSA.....	23
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ.....	23
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.	25
1. DENETÇİ RAPORU	25
2. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU.....	26
3. AYRINTILI BİLANÇO	27
4. GELİR TABLOSU	28
5. ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	29
6. NAKİT AKIM TABLOSU	30
7. MALİ TABLO DİP NOTLARI	31
8. KAR DAĞITIM TABLOSU.....	66
D.FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER.	67
1. ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER	67
2. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ	67
3.İÇERİDEN BİLGİ ALANLARIN LİSTESİ	67
4. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	68
5. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	68
6. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	68
4. DANIŞMALIK HİZMETLERİ.....	68
8. GENEL KURUL	68
9. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ.....	69
10. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR.....	69
11. DİĞER KONULAR	69
III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU.....	70
IV. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ.....	84

GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının teşkili,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2012 Yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu, Denetçiler ve Bağımsız Dış Denetim Raporlarının okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2012 yılı finansal tabloların, eklerinin ve yıllık faaliyet raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. 2012 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmesi,
6. 2012 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Denetçilerin ibra edilmesi,
7. Esas Sözleşmenin; Madde 3 "Şirketin Merkez ve Şubeleri", Madde 10 "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi", Madde 11 "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları", Madde 12 "Yönetim Kurulu Toplantıları, Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum", Madde 16 "Yöneticilere İlişkin Yasaklar", Madde 17 "Denetçiler ve Görev Süresi" Madde 19 "Genel Kurul Toplantıları", Madde 20 "Toplantı Yeri", Madde 21 "Toplantıda Komiser Bulunması", Madde 23 "Oyların Kullanılma Şekli", Madde 24 "İlanlar", Madde 28 "Safi Karın Dağıtımı" bölümlerinde yapılan değişikliklerin Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. 2012 Yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
9. Şirketimizin 2013 Yılı ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikalarının Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
10. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanmasının Genel Kurul'un onayına sunulması,
11. Yönetim Kurulu aylık ücretlerinin karara bağlanması,
12. İlgili mevzuat ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Bağımsız Denetim Firmasının seçiminin Genel Kurul'un onayına sunulması,
13. Sermaye Piyasası Kurulu Seri IV No:56 tebliği uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereği, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
15. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 419. maddesi gereği hazırlanan "Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"nin Genel Kurul'un onayına sunulması,
16. İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yapılacak, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" kapsamında dönem içerisinde gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve onayına sunulması,
17. Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üsküp Caddesi, No:44'de yer alan taşınmazda Şirketimize ait bağımsız bölümlerin satışı hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
18. Dilek ve temenniler,
19. Kapanış.

I-GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2012-31.12.2012

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL

ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 105.000.000 TL

FAALİYET MERKEZİ : Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi
Kat:6 Osmanbey-Şişli/İstanbul
(Şube/Temsilcilik bulunmamaktadır)

Ticaret Sicil / No : İstanbul Ticaret Odası / 653731

İnternet Sitesi : www.vakifgyo.com.tr

3. YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Genel Müdür'ün özgeçmişleri rapor ekinde yer alan Kurumsal ilkelere Uyum Beyanında mevcuttur.

YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Halil AYDOĞAN	20.04.2012 -Devam
Başkan Vekili	İsmail ALPTEKİN	01.08.2009 -Devam
Üye	Osman DEMREN	01.08.2012- Devam
Üye	Levent KARADAYI	09.05.2011- Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	M. Memduh DİZDAR	05.03.2010 -Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008 -Devam
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Aynur EKE	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ZARARSIZ	27.11.2012 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Dursun BAŞTÜRK	25.03.2009 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Remzi OTO	10.08.2011 -Devam
Genel Müdür	Ali Şükrü KOÇ	20.04.2005 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk	Levent KARADAYI
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Ömer BULUT
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Levent KARADAYI
Kurum. Yön. Kom. Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurum. Yön. Kom. Üyesi	Osman DEMREN

(Yıl içinde ayrılanlar)	Ayrılma Tarihi
-------------------------	----------------

Yönetim Kurulu Üye	Ahmet CANDAN	15.02.2012
Yönetim Kurulu Üye	M.Memduh DİZDAR	28.03.2012
Yönetim Kurulu Üye	Ali ÇALIŞ (27.11.12'de tekrar seçilmiştir)	20.04.2012
Yönetim Kurulu Üye	Şahin UĞUR	31.07.2012

Şirketimiz Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Genel Kurul'da belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin şahısları adına herhangi bir pay sahipliği söz konusu değildir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin faaliyetleri ile ilgili, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. 2012 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 333.970,40 TL dir. Aylık Ücretleri 31.12.2012 itibariyle net 2.500 TL dir. Üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 153.447,12 TL dir. Temsil ağırlama ve seyahat gideri olarak Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler için Şirket kasasından toplam 7.276,73 ödeme gerçekleştirilmiştir.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Bu dönem içinde iki kere esas sözleşme değişikliğine gidilmiştir :

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 30.12.2011 tarihinde yayımlanan Seri: IV, No:56 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca Şirketimiz Esas Sözleşmesi değiştirilmiş ve bu değişiklik 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Esas Sözleşmenin Yeni Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi amacıyla Şirketimiz Esas Sözleşmesi yeniden değiştirilmiş ve bu değişiklik 27 Kasım 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Değişikliklere ilişkin tadil tasarıları internet sayfamızda yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

Ticaret Ünvanı	A Grubu* (TL)	B Grubu (TL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =TL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	15.399.998,28*	13.613.341,49	29.013.339,77	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	9.099.998,93*	5.599.999,39	14.699.998,32	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Gv.Hiz.Vakfı	5.599.999,45*	1.399.999,74	6.999.999,19	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Mem. ve E. San Vakfı	2.799.999,64*	699.999,89	3.499.999,53	3,33
Güneş Sigorta AŞ	1.399.999,90*	349.999,98	1.749.999,88	1,67
Vakıf Ticaret ve Pazarlama AŞ	1.399.999,90*	349.999,98	1.749.999,88	1,67
Halka Açık		0 47.286.663,43	47.286.663,43	45,03
Toplam	35.699.996,10*	69.300.003,90	105.000.000,00	100,00

(*) Oyda imtiyaza sahip hisselerdir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 100.000(Yüzbin) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1(Bir) oy hakkına sahiptir.

Şirketimiz;

1996 yılı karından nakit olarak, % 30 oranında,
1997 yılı karından hisse senedi olarak %32.7 oranında,
1998 yılı karından hisse senedi olarak %34 oranında,
1999 yılı karından hisse senedi olarak %74,9 oranında,
2000 yılı karından hisse senedi olarak %25,0 oranında,
2001 yılı karından hisse senedi olarak %14,3 oranında,
2004 yılı karından hisse senedi olarak %6 oranında
2005 yılı karından hisse senedi olarak %12 oranında
2006 yılı karından hisse senedi olarak % 10 oranında
2007 yılı karından hisse senedi olarak % 4.4 oranında
2008 yılı karından hisse senedi olarak % 7.7oranında
2010 yılı karından hisse senedi olarak % 5.7 oranında
2011 yılı karından hisse senedi olarak % 5 oranında,
temettü dağıtmıştır.

5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2012 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 9 kişidir.

6. ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimizin ar-ge çalışması bulunmamaktadır.

7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini Grafik 2, İMKB XU100 Endeksi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve Şirketimizin fiyat grafiğini karşılaştırmalı olarak göstermektedir.

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

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	G.AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2012	2,87	2,87	2,84	2,93	2,93	2,88	2,86	1.613.116,86	559.452
29.02.2012	4,25	0,00	4,18	4,26	4,22	4,23	4,24	1.112.474,34	263.229
30.03.2012	4,53	4,53	4,50	4,63	4,56	4,57	4,56	1.479.436,67	323.909
30.04.2012	4,35	0,00	4,27	4,37	4,28	4,32	4,33	517.335,43	119.625
31.05.2012	4,00	4,00	3,97	4,10	4,10	4,00	4,00	2.858.668,76	713.830
29.06.2012	3,42	3,42	3,38	3,43	3,40	3,40	3,40	192.368,26	56.496
31.07.2012	3,26	3,26	3,26	3,38	3,30	3,31	3,30	1.653.329,24	499.629
31.08.2012	3,46	3,46	3,40	3,48	3,43	3,44	3,45	513.970,55	149.285
28.09.2012	3,75	3,74	3,62	3,76	3,64	3,69	3,72	957.359,17	259.714
31.10.2012	4,06	4,06	3,97	4,13	4,01	4,05	4,06	5.322.716,91	1.314.617
30.11.2012	5,02	0,00	5,00	5,03	5,00	5,01	5,01	167.596,02	33.433
31.12.2012	5,34	5,34	5,18	5,36	5,20	5,27	5,30	471.028,72	89.450

VKGYO 01.01.2011- 31.12.2011 SEKTÖR-İMKB100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



■ VKGYO ■ U 100 ENDEKS (XU100) ■ SEKTÖR (XGMYO)

01.01.2012-31.12.2012 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

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

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

Sektördeki Durum

22.7.1995 Tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir.

Bu sektörde faaliyet gösteren ilk şirketlerden olan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin hisse senetleri 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayda alınmıştır. 2012 Yılı sonu itibariyle sektördeki GYO sayısı 27'dir.

2012 Yılı genel ekonomik koşullar incelendiğinde gayrimenkul sektörü açısından soğuma ve yavaşlama yılı olarak görüntü vermektedir. Yılın özellikle son çeyreğindeki durgunluk büyüme rakamlarının da etkisiyle iyice belirginleşmiştir.

Gayrimenkul sektöründeki büyüme hızı % 0,03, kiralama ve iş faaliyetleri konusunda ise % 5'in üzerinde yer almaktadır. Türkiye ekonomisinin büyüme rakamlarının geçmiş dönemlere göre ciddi azalması tüm sektörlerin rakamlarına etki etmekte olup, Türk Lirasındaki göreceli olarak sağlanan istikrarın reel piyasalara yansımaları küçülen rakamlarla birlikte durağanlığı işaret etmektedir.

Yerli Ekonomi

Finansal piyasalarda, Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde cari açık ve enflasyonda yükseliş belirleyici olmaktadır. Yıllık cari açık 9.çeyrek rakamlarına göre 55,8 Milyar Dolara düşmüştür. Tüketici enflasyonu aynı dönem itibari ile yüzde 6.37'ye gerilemiştir. Enflasyonda ve cari dengede düşüş sürmekte, para politikası ise gevşeme yönünde devam etmektedir.

2013 yılında enflasyonun %6.8, cari açığın ise 58 milyar dolar civarlarında olacağı tahmin edilmektedir. Ekonomide daha dengeli bir süreç olacağı yaygın bir kanıdır. TCMB'nin faiz indirimi sürecini bir süre askıya almış olması TL açısından olumlu görülmektedir. Bu nedenle kurlar üzerinde yıl genelinde aşağı yönlü baskı sürecektir. Ancak TCMB'nin TL'de aşırı değer kazancını istemiyor olması nedeniyle düşüşler sınırlı kalabilir. Avrupa'da, ECB'nin açıklamalarında daha olumlu yorum yapmaya başlaması nedeniyle paritede EUR lehine bir seyir görülmektedir.

TCMB'nin Aralık ayındaki toplantısına göre politika ve borçlanma faizini indireceği beklentisinin sürmesi ile faizlerde de gerileme eğilimi beklenmektedir. Hem politika faizinin hem de TCMB borçlanma faizinin en az 25 baz puan indirilmesi piyasalarca beklenmektedir. Bu durumda, fonlama şartlarına duyarlılıklarının çok daha yüksek olması sebebiyle özellikle bir yıl ve daha kısa vadeli tahvil faizlerinde düşüş sürecektir. Politika faizinde bu indirim sonrasında gösterge tahvil faizinde % 5,5 civarına doğru gerilemesi öngörülmektedir. Önümüzdeki dönemde uzun vadelerdeki düşüşün kısa vadelere göre aktif olması beklenmektedir.

Yabancılar ve sıcak para gelmeye devam ettikçe, faizleri yükseltmeye gerek kalmayacak, döviz fiyatı dengesini bulacak, özelleştirmeler daha kolay yapılacak, dış borçlanma kolaylaşacak, enflasyon düşük seyrini sürdürebilecek ve işsizlik düşmeye devam edecektir.

Yurt Dışı Ekonomiler

Tıpkı geçen sene olduğu gibi ABD ekonomisi iyi sinyaller vermesine karşın AB'de durum pek parlak görünmüyor. ABD'de kişilerin borçlanma oranları aşağıya doğru hareket etmeye başlamakta, şirket verilerine göre nakit varlıklarında yükselmeler, faiz giderlerinde de düşüşler izlenmekte, AB ekonomisinde ise iç ve dış borçlanma ile ayakta kalmaya çalışan Avrupa Merkez Bankaları maliyetlerinin yüksek olması ülkeler arasında da makası hızla açmaktadır. Ancak AB ekonomisini zincir olarak düşündüğümüzde zincirin her halkasının aynı baskıyı kaldıramayacağını tahmin etmek çok zor değildir.

İki güçlü para arasındaki değer eşitliği, Merkez Bankalarının bastıkları karşılıksız para miktarına göre şekillenmektedir. ECB'nin (Avrupa Birliği Merkez Bankası) piyasaya daha yoğun para enjekte etmesi, Euro'nun dolar karşısında değer kaybetmesine neden olmuştur. Önümüzdeki aylarda FED'in de parasal büyümeye gitmesi halinde paritede bir denge oluşabilecektir. Ancak, ECB'nin daha ciddi miktarlarda karşılıksız para basması olasılığı, Euro'nun daha fazla değer kaybetmesi ile sonuçlanacaktır. Bu gelişme, Türk Lirası'nın değer kaybetmesinin duracağı ve hatta gerilemeye başlayacağı anlamına gelmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

2012 Yılı ilk 3 çeyrekte gayrimenkul sektörü için; beklentilere paralel bir büyüme olduğu, 4. çeyrekte ise ekonomik verilerle doğru orantılı olarak yatay bir seviyeye geçtiği, sektörün 2012'yi durağan bir büyüme ile kapatacağı görülmektedir.

GYODER açıklamalarına göre; 2013'te gayrimenkul sektörünün yüzde 3'ler civarında büyümesi ve konut kredilerinde krediler pazarındaki payını % 11'lerde olacağı, faiz rakamlarının % 1'in altında olması ve yeni çıkan konut satışlarında uygulanacak KDV'nin piyasalarda talep esnekliğinin daralması yönünde etki yapacağı vurgulanmaktadır.

Mali Yapı ve Piyasa Payı

- Gelir Yaratma Kapasitesi

Şirketimiz gelir yaratma kapasitesi iki yönlü düşünülmesi gereken bir konudur. Birinci yönü gelir kaynaklarının yapısında yapılabilecek düzenlemeler (gayrimenkul ve finansal yatırımlar) ile doğrudan gelir miktarının artırılması, ikinci yönü ise harcamalarda sağlanacak tasarrufla dolaylı olarak gelir artışı sağlanmasıdır.

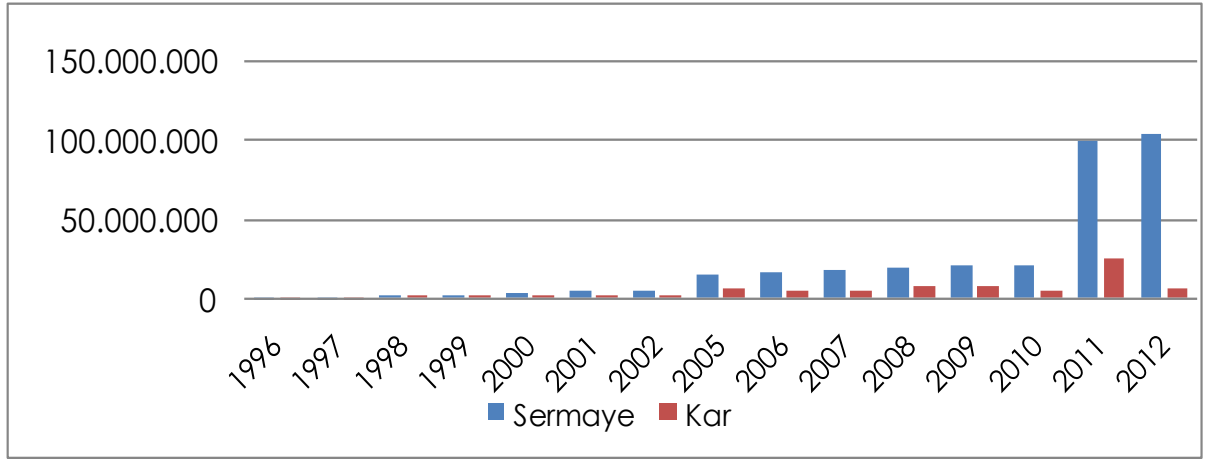
Doğrudan doğruya gelir miktarının artırılması konusuna iki yönden bakılabilir. İlki mevcut yapı çerçevesinde öz gelirlerin artırılması, ikincisi yeni yatırımlarla öz gelirlerin artırılmasıdır.

Burda Şirketimiz T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğu protokol ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tamamlanmasını takiben yatırımının karşılığı olarak, sürekli, düzenli ve yüksek gelire kavuşacaktır. Finansal piyasalarda en iyi getiriyi sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı sürdürecektir. Şirket gider yönetimi ve gider harcamalarında tasarruf ilkelerine gerekli itinaı göstermekte, genel yönetim giderlerini minimuma indirmeye çalışmaktadır.

- Temel Finansal Oranlar, Karlılık ve Verimlilik

Cari Oran	= 55,89
Likide Oranı	= 55,89
Borçlanma Oranı	= 0,012
Aktif Karlılık	= 0,032
Özsermaye Karlılığı	= 0,032

Yıllar İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

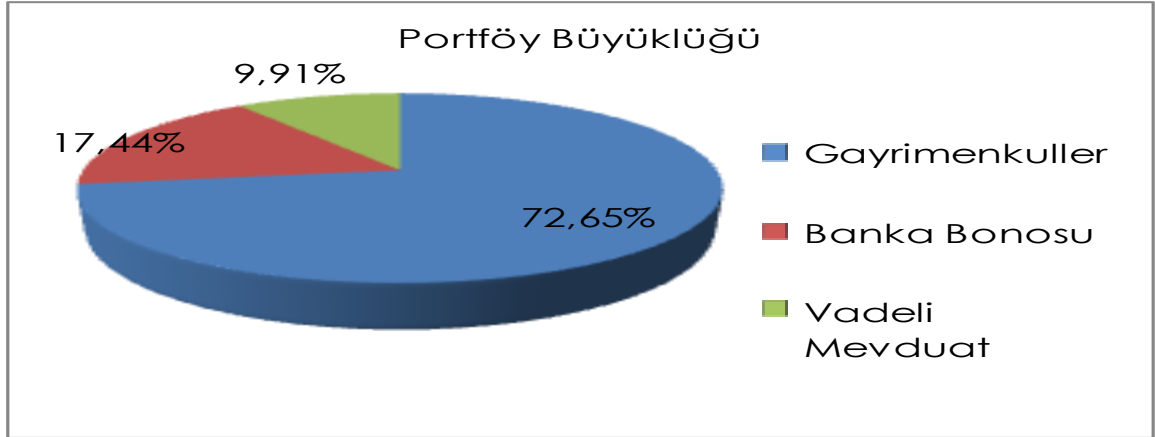


Yıllar	Sermaye	Kar
1.996	250.000	226000
1.997	375.000	257000
1.998	1.492.875	1.567.097
1.999	2.000.453	1.861.000
2.000	3.500.792	1.254.000
2.001	4.376.000	1.772.432
2.002	5.000.000	1.858.530
2.005	15.000.000	6.127.000
2.006	16.800.000	4.522.192
2.007	18.480.000	5.197.227
2.008	19.300.000	8.113.000
2.009	20.800.000	6.879.000
2.010	20.800.000	4.960.000
2.011	100.000.000	25.790.717
2.012	105.000.000	6.217.962

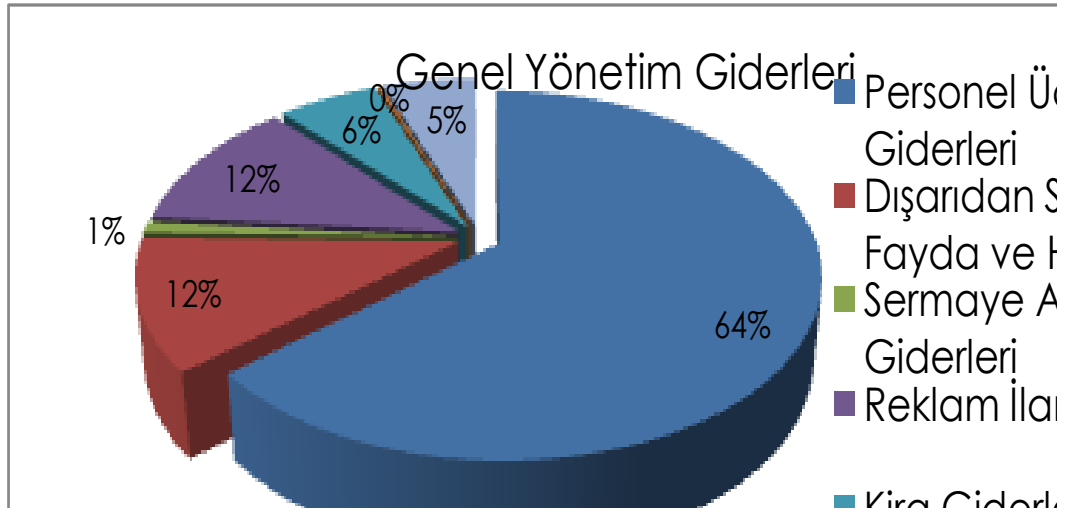
Aktif Büyüklük



Portföy Büyüklüğü



Genel Yönetim Giderleri



II-FAALİYETLER

A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1.Tapu Bilgileri

Ada	:1472
Parsel	:1
Parsel Alanı	:6.217,50 m ²
Arsa Payı	:1088/5900

1.2. Konum



Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas

taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

1.3. İnşaat Özellikleri

10 bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir. Binaya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin

tamamlanmış olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. ve 41. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 19.12.2012 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 9.500.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

3.1. Tapu Bilgileri

Ada :2537
Parsel :6
Parsel Alanı :651 m²
Arsa Payı :39/128



3.2. Konum

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. Ulaşımı oldukça rahattır.

3.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın bodrum, zemin ve 1. katlarında bulunmakta ve brüt alanı toplam 912 m²'dir.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	8 kat (Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat)

3.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. ve 41. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 19.12.2012 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 7.300.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3-ALIAĞA İŞ MERKEZİ

4.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50
Parsel :5637
Parsel Alanı :189 m²

4.2. Konum



Taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Aliağa Belediyesi, Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü, Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır.

Bölgedeki yapılar kısmen 6-7 katlı, kısmen 5 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilen yapıların çoğu ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

4.3. İnşaat Özellikleri

1.323 m² alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

4.4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde gayrimenkulün, ulaşımı kolay bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 38 ve 41. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 20.12.2012 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.200.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

4-KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

5.1. Tapu Bilgileri

Ada :63
Parsel :224
Parsel Alanı :238,31 m²

5.2. Konum



Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşe konumlu binadır ve 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze katılmıştır.

Cadde üzerindeki tarihi yapılardan ve koruma altına alınan küçük hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bir bölümü Cumhuriyet Caddesi'nde kendilerine yer seçmişlerdir.

5.3. İnşaat Özellikleri

2.060 m²'lik taşınmaz bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 7 Normal kat)

5.4. Taşınmazın Değeri

Gayrimenkulün, Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nin ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktasında yer alması, köşe konumlu olması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. ve 41. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 18.12.2012 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 4.500.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5-FATİH İŞ MERKEZİ

6.1. Tapu Bilgileri

Ada	:63
Parsel	:224
Parsel Alanı	:238,31 m ²

6.2. Konum



Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile satın alınan köşe konumlu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan ile mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı

kullanılan binalar yer almaktadır.

6.3. İnşaat Özellikleri

Brüt 509 m²'lik gayrimenkul, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	4 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

6.4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nin ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktasında yer alması, bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.663.593,54-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 18.12.2012 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.300.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın kira değeri 01.01.2012 tarihinden itibaren 69.843,56-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Vakıf İş Merkezi ofis katları için Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı ve T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı ile 01.01.2008 tarihli kira sözleşmesi yapılmıştır. Vakıf İş Merkezi kira değeri 01.01.2012 tarihinden itibaren 16.677,70-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir. Gayrimenkul yıl içinde satılmıştır.

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2012 tarihinden itibaren 53.815,58-TL + KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 645.786,96-TL + KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kira değeri 01.02.2012 tarihinden itibaren 19.402,25-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası'nın kira değeri 01.02.2012 tarihinden itibaren 26.608,80-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kira değeri 01.02.2012 tarihinden itibaren 17.184,85-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Fotoğraflar



Aşağıdaki tablodan izleneceği üzere Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerle ilgili imzalanan kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirlerinin düzenli olarak elde edilmesi konusuna önem vermekte ve sistemli çalışmalar yürütmektedir.

GAYRİMENKUL	Oca.12	Şub.12	Mar.12	Nis.12	May.12	Haz.12	Tem.12	Ağu.12	Eyl.12	Eki.12	Kas.12	Ara.12	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	69.843,56	838.122,72
VAKIF İŞ MERKEZİ	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	8.373,39	0,00	92.107,29
VAKIF İŞ MERKEZİ	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	8.304,31	0,00	91.347,41
KAVAKLIDERE DÜKKAN	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	53.815,58	645.786,96
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	17.500,00	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	19.402,25	230.924,75
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	24.000,00	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	26.608,80	316.696,80
FATİH İŞ MERKEZİ	15.500,00	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	17.184,85	204.533,35
TOPLAM TL	197.336,84	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	203.532,74	186.855,04	2.419.519,28

2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere Proje Yönetim Hizmet Alım ihalesi tamamlanmıştır.

2013 yılının ilk aylarında da, Tasarım Hizmetleri ihalesi tamamlanarak, konsept projenin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulması ve projenin ikmal ile birlikte yıl sonuna doğru müteahhitlik hizmetleri ihalesinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Arsamız, O-4 Çamlıca bağlantı yolunun kuzeyinde O-2 (E-80) Karayolları'nın batısında kalan kesimde yer almaktadır. Parselin güneyinde (bağlantı yolunun alt kısmı) Batı Ataşehir ve Ataşehir toplu konut bölgeleri bulunmakta olup, gelir seviyesi yüksek kesime hitap eden işyeri, ofis ve konut proje uygulamaları ile yoğunluk kazanmıştır.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem vermiş, portföye alınan gayrimenkullerin tamamının fizibilite 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 sürekli olarak gayrimenkul piyasası ve yeni yatırım alanlarını izlemektedir.

Şirketimiz yukarıda 2.1 madde de detayları verilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanında yer alan arsaları ile bu bölgede yatırıma girmiştir.

Ülkemizi Dünya Finans Piyasalarında öne çıkaracak önemli ve güncel bu projede Şirketimizin de mal sahibi olarak yer alacak olması vizyonumuz açısından son derece önemlidir. Uzun vadede yüksek rantı olacak bu projede olmak Şirketimizi sektörde sürekli adından söz edilir bir konuma getirecektir.

Aşağıdaki tabloda 1996-2011 yılları arasında Şirketimizin portföyündeki gelişme görülmektedir.

Gayrimenkul	Alış Tarihi	Portföy Değeri (TL)																
Levent İş Merkezi	24.10.96	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	31.12.01	31.12.02	31.12.03	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12
		265,540	724,992	1,082,640	1,850,000	2,360,000	3,895,000	4,670,000	5,050,000	5,100,000	5,600,000	6,100,000	6,730,000	6,730,000	6,925,000	7,635,000	8,900,000	9,500,000
Finansmarke t İş Merkezi	23.10.96	87,787	276,480	416,340	722,000	992,000	1,560,000	1,725,000	1,996,000	3,000,000	3,350,000	3,775,000	4,100,000	4,100,000	4,260,000	5,000,000	-	
Vakıf İş Merkezi	23.10.96	25,000	53,657	302,209	528,500	713,400	1,200,000	1,365,000	1,425,000	1,445,000	1,550,000	1,665,000	1,730,000	1,730,000	1,730,000	1,487,500	1,050,000	7,300,000
Kavaklı Vakıf İş Merkezi	04.05.98	-	-	875,364	1,400,000	4,770,793	10,800,000	12,215,000	12,060,000	12,110,000	13,000,000	13,610,000	14,690,000	14,690,000	14,690,000	13,288,000	.	
Caddebostan Mağaza	21.07.00	-	-	-	-	598,000	690,000	710,000	750,000	1,225,000	1,500,000	1,700,000	1,900,000	1,750,000	1,900,000	2,000,000	.	
Tunalı Mağaza	20.07.00	-	-	-	-	440,000	740,000	800,000	835,000	1,200,000	1,335,000	1,530,000	1,610,000	1,610,000	1,690,000	2,320,000	.	
Arsa (Etimesgut)	12.04.00	-	-	-	-	1,826,000	3,180,000	3,600,000	3,850,000	4,180,000	5,200,000	6,025,000	13,660,000	14,570,000	15,075,000	15,132,240	.	
Arsa (Eskişehir Yolu)	27.08.99	-	-	-	2,100,000	2,870,000	4,900,000	6,315,000	6,665,000	-	-	-	-	-	-	-	550,000	
Bakırköy İş Merkezi	30.11.01	-	-	-	-	-	1,470,000	1,750,000	1,925,000	2,800,000	2,800,000	3,150,000	3,500,000	3,850,000	4,780,000	5,500,000	-	
Kadıköy İş Merkezi	30.01.04	-	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	1,685,000	1,910,000	2,140,000	2,140,000	2,200,000	2,600,000	-	
Kavaklıdere Dükkan	30.12.04	-	-	-	-	-	-	-	-	4,070,000	4,330,000	4,830,000	5,195,000	5,195,000	5,240,000	6,500,000	6,900,000	
Çakmak Cad.	22.07.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100,000	3,370,000	3,370,000	-	-	-	-	
Bursa Mustafakem alpaşa	26.06.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350,000	1,360,000	-	
Alioğa İş Merkezi	01.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100,000	4,500,000
Kütahya İş Merkezi	01.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,300,000	3,200,000
Fatih İş Merkezi	08.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900,000	3,300,000
Arsa (Ümraniye)	07.06.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,000,000	195,000,000
TOPLAM		378,327	1,055,129	2,676,553	6,600,500	14,570,193	28,435,000	33,150,000	34,556,000	36,690,000	43,450,000	47,665,000	58,275,000	56,365,000	59,840,000	62,822,740	183,700,00	222,800,000

C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

DENETİM KURULU RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI. A.Ş GENEL KURULUNA

- Ortaklığın ünvanı	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
- Merkezi	İSTANBUL
- Kayıtlı Sermayesi	100.000.000 TL.
- Çıkarılmış Sermayesi	105.000.000 TL.
- Faaliyet Konusu	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konulardır.
-Denetçi veya Denetçilerin adı ve görev süreleri , ortak veya şirketin personeli olup olmadıkları	Remzi OTO (1) Bir Yıl - Ortak ve Şirket Personeli Değil Kerem Caner SARICA (1) Bir Yıl - Ortak ve Şirket Personeli Değil
-Katılınan Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu toplantıları sayısı	4 Yönetim Kurulu toplantısına katılmıştır. 4 Denetleme Kurulu Toplantısı yapılmıştır.
-Ortaklık hesapları , defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç	30.04.2012 - 31.07.2012 – 31.10.2012 – 31.12.2012 Tarihlerinde denetleme yapılmış olup, kayıtların Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olduğu görülmüştür.
-Türk Ticaret Kanunu' nun 353'ncü maddesinin 1'nci fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları	30.04.2012 - 31.07.2012 – 31.10.2012 – 31.12.2012 Tarihlerinde kasa sayımı yapılmış ve kayıtlarda sayım neticesinin mutlak olduğu görülmüştür.
-Türk Ticaret Kanunu'nun 353'ncü maddesinin 1'nci fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme tarihleri ve sonuçları	30.04.2012 - 31.07.2012 – 31.10.2012 – 31.12.2012 Tarihlerinde kontroller yapılmış ,Türk Ticaret Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ,Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu ve diğer ilgili kanunlara uygun olarak defterlerin tutulduğu görülmüştür.
- İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler	Hiç bir şikayet ve yolsuzluk intikal etmemiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 01.01.2012-31.03.2012, 01.01.2012-30.06.2012, 01.01.2012-30.09.2012 ve 01.01.2012-31.12.2012 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz ekli 31.03.2012, 30.06.2012, 30.09.2012 ve 31.12.2012 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu 31.03.2012, 30.06.2012, 30.09.2012 ve 31.12.2012 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmaktadır.

Bilançonun ve gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesini oylarınıza arz ederiz.

Remzi OTO
Denetim Kurulu Üyesi

Kerem Caner SARICA
Denetim Kurulu Üyesi

1. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu, nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Şirket Yönetim Kurulunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Şirket Yönetim Kurulu, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Bağımsız denetimi yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, denetlenen finansal tablolar üzerinde görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıt toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü etkilemeyen husus

21 No'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde sonra eren yılda kira gelirlerinin tamamını ilişkili kuruluşlardan sağlamaktadır.

İstanbul,

28 Şubat 2013

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

VARLIKLAR	Dipnotla r	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		53,633,635	48,590,590
Nakit ve nakit benzerleri	3	19,340,577	18,672,488
Finansal yatırımlar	4	33,971,608	29,552,497
Diğer alacaklar	7	678	460
Diğer dönen varlıklar	13	320,772	365,145
DURAN VARLIKLAR		141,715,233	140,606,427
Diğer alacaklar	7	1,306	1,306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	141,468,972	140,354,394
Maddi duran varlıklar	9	234,428	245,872
Maddi olmayan duran varlıklar	10	10,527	4,855
TOPLAM VARLIKLAR		195,348,868	189,197,017
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		959,616	543,191
Ticari borçlar	6	39,001	20,221
İlişkili taraflara ticari borçlar	21	12,114	6,976
Diğer ticari borçlar	6	26,887	13,245
Finansal borçlar	5	517,755	473,877
İlişkili taraflara finansal borçlar	21	517,755	473,877
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	64,713	21,206
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	338,147	27,887
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,353,801	1,836,337
Finansal borçlar	5	1,279,401	1,786,620
İlişkili taraflara finansal borçlar	21	1,279,401	1,786,620
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	74,400	49,717
ÖZKAYNAKLAR	14	193,035,451	186,817,489
Ödenmiş sermaye	14	105,000,000	100,000,000
Sermaye düzeltme farkları	14	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	14	9,759,034	9,759,034
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	3,144,458	1,841,959
Geçmiş yıllar karları	14	47,314,989	27,826,771
Net dönem karı		6,217,962	25,790,717
TOPLAM KAYNAKLAR		195,348,868	189,197,017

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
	Dipnotlar		
Satış gelirleri	15	3,568,832	29,464,403
Satışların maliyeti (-)	15	(375,235)	(3,326,229)
Brüt kar		3,193,597	26,138,174
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1,748,045)	(1,872,807)
Diğer faaliyet gelirleri	17	4,768	12,675
Faaliyet karı		1,450,320	24,278,042
Finansal gelirler	18	5,031,186	1,765,903
Finansal giderler (-)	18	(263,544)	(253,228)
Vergi öncesi net dönem karı		6,217,962	25,790,717
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	19	-	-
NET DÖNEM KARI		6,217,962	25,790,717
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6,217,962	25,790,717
Hisse başına kazanç	20	0.0592	0.7699

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar Karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		20,800,000	21,599,008	9,385,838	1,593,673	24,314,795	4,960,262	82,653,576
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	25,790,717	25,790,717
Kapsamlı gelir toplamı		-	-		-	-	25,790,717	25,790,717
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen								
Sermaye arttırımı		79,200,000	-	373,196	-	-	(1,200,000)	78,373,196
Transferler		-	-	-	248,286	3,511,976	(3,760,262)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		79,200,000	-	373,196	248,286	3,511,976	(4,960,262)	78,373,196
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		100,000,000	21,599,008	9,759,034	1,841,959	27,826,771	25,790,717	186,817,489
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		100,000,000	21,599,008	9,759,034	1,841,959	27,826,771	25,790,717	186,817,489
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	6,217,962	6,217,962
Kapsamlı gelir toplamı		-	-		-	-	6,217,962	6,217,962
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen								
Sermaye arttırımı	14	5,000,000	-	-	-	(5,000,000)		-
Transferler		-	-	-	1,302,499	24,488,218	(25,790,717)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		5,000,000	-	-	1,302,499	19,488,218	(25,790,717)	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	105,000,000	21,599,008	9,759,034	3,144,458	47,314,989	6,217,962	193,035,451

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

NAKİT AKIM TABLOSU

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

					Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık
Dipnotlar						
<u>Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>						
Net dönem karı					6,217,962	25,790,717
Düzeltilmeler:						
Amortisman ve itfa payları	15, 16				85,437	837,058
Kullanılmayan izin karşılıkları gideri	16				36,015	-
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	16				21,195	18,676
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	15				(1,149,313)	(25,315,765)
Faiz gelirleri	18				(5,024,437)	(1,755,051)
Faiz giderleri	18				196,182	209,266
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet					383,041	(215,099)
Diğer alacaklardaki değişim					(218)	9,304
Diğer varlıklardaki değişim					44,373	111,796
Ticari borçlardaki değişim					18,780	(11,856)
Diğer yükümlülükteki değişim					317,752	(481,196)
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit					763,728	(587,051)
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>						
Alınan faizler					4,276,452	1,673,011
Finansal yatırımlardaki değişim					(3,673,544)	6,184,011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları	8				(1,665,079)	(148,326,847)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışları					1,643,966	68,401,000
Duran varlık alımları	9, 10				(23,817)	(20,915)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit					557,978	(72,089,740)
<u>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit</u>						
Sermaye arttırımı					-	78,373,196
Finansal kiralama borçlarından sağlanan nakit					-	2,600,000
Finansal kiralama borçlarına ilişkin ödemeler					(461,191)	(352,190)
Ödenen Faizler					(194,844)	(194,504)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit					(656,035)	80,426,502
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim					665,671	7,749,710
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri					3	18,525,656
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri					3	19,191,327
						18,525,656

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkez adresi Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Osmanbey-Şişli / İstanbul'dur.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank"	27.63	29,013,34	27.63	27,631,75
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14.00	14,699,99	14.00	13,999,99
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı ("Vak	6.67	6,999,999	6.67	6,666,666
Halka açık hisseler	45.03	47,286,66	45.03	45,034,91
Diğer	6.67	7,000,000	6.67	6,666,666
Toplam	100.00	105,000,00	100.00	100,000,000

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300,000,000 TL'dir (31 Aralık 2011: 100,000,000 TL).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2011: 8 kişi).

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtmaları ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak

1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'na ("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar TMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nun ("TMSK") kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla Sunuma İlişkin Temel Esaslar'da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren yıla ait gelir tablosu, 28 Şubat 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" ek dipnotunda verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi TL olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo hesaplarının gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Cari dönemde Şirket'in muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yararlı ömürleri

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.4 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından yayımlanan tüm standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("TFRYK") tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.4.2 31 Aralık 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Henüz yürürlükte olmayan standart ve yorumların ilişikteki finansal tablolara önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarından elde edilen geliri içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bina ve arsalardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların yararlı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Şirket'in sahibi olduğu yatırım amaçlı binaların üzerinde bulunduğu arsa payları ilk alım tarihinde ayrıştırılarak amortismanına tabi tutulmamıştır.

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih olarak kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların yararlı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmini yararlı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Yararlı Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-10	% 10 - % 25
Taşıtlar	5	% 20
Özel maliyetler	5	% 20

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler satın alım maliyet değerlerinden birikmiş iffa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin iffa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini yararlı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

Finansal Varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal araçlar olarak sınıflanır. Şirket söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Şirket'in yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in ortakları ve doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal borçlar

Finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.7 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9 Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısına dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 20).

2.5.10 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.13 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.14 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.15 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların yada borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.16 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3,034 TL ve 2,732 TL tutarındadır.

Çalışanlara sağlanan diğer faydalara ilişkin karşılıklar

Şirket ilişikteki finansal tablolarında TMS 19 uyarınca, çalışanlarının bir hesap dönemi boyunca sunduğu hizmetler karşılığında ödenmesi beklenen iskonto edilmemiş tutarlar üzerinden, çalışanlara sağlanan diğer faydalar için karşılık ayırmaktadır.

2.5.17 Emeklilik planları

Bulunmamaktadır.

2.5.18 Nakit akım tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	668	1,217
Bankalar-Vadesiz mevduat (Not 21)	40,659	1,521
Bankalar-Vadeli mevduat (Not 21)	19,299,250	18,646,832
Yatırım fonları	-	22,918
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,340,577	18,672,488
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(149,250)	(146,832)
Nakit akım tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,191,327	18,525,656

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
31 Aralık 2012			
TL	19,299,250	8.15	15 Ocak 2013
31 Aralık 2011			
TL	18,646,832	11.00-11.15	16 Ocak – 5 Mart 2012

4 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Defter değeri	Faiz oranı (%)
31 Aralık 2012			
Banka Bonosu (Not 21)	32,772,384	33,971,608	8.94
Toplam	32,772,384	33,971,608	
31 Aralık 2011			
Banka Bonosu (Not 21)	898,840	930,008	8.90
Devlet Tahvilleri	28,200,000	28,622,489	9.74
Toplam	29,098,840	29,552,497	

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkların kalan vadelerine göre dağılımı aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 aya kadar	1,829,247	28,047,986
3-6 ay	32,142,361	1,504,511
Toplam	33,971,608	29,552,497

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5 FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	656,034	656,034
Doğmamış Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(138,279)	(182,157)
Toplam; net	517,755	473,877

Uzun vadeli finansal borçlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal borçları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	1,421,407	2,077,441
Doğmamış Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(142,006)	(290,821)
Toplam; net	1,279,401	1,786,620

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa	517,755	473,877
1 – 2 yıl arası	557,840	507,219
2 – 3 yıl arası	613,514	557,840
3 – 4 yıl arası	108,047	613,514
4 – 5 yıl arası	-	108,047
Toplam	1,797,156	2,260,497

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara ticari borçlar	12,114	6,976
Diğer ticari borçlar	26,887	13,245
Toplam	39,001	20,221

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçların 8,397 TL'si Vakıf Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'nden ve 3,717 TL'si (31 Aralık 2011: 404 TL) ise Vakıf Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nden ("Vakıf Yatırım") alınan hizmetlere ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları 678 TL olup asgari geçim indirimi alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 460 TL).

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları 1,306 TL olup su, doğalgaz ve elektrik kurumlarına verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Arazi ve arsalar	123,722,242	122,057,163
Binalar	17,746,730	18,297,231
Toplam	141,468,972	140,354,394

Arazi ve arsalar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış bakiyesi	122,057,163	5,806,464
Girişler	1,665,079	122,209,018
Çıkışlar	-	(5,752,393)
Maddi duran varlıklara transfer (*)	-	(205,926)
Dönem sonu bakiyesi	123,722,242	122,057,163

(*) Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi'ndeki 3 adet parselden, 48121 ada, 2 parselde bulunan arsa satılmış, ancak kalan iki parsel kamulaştırılacağından ve Enerji Nakil Hattı bölgesinde olmasından dolayı satılamamıştır. Şirket'in Enerji Nakil Hattı bölgesinde olmasından dolayı imara açık olmayan bu iki parseli, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde sınıflanmıştır.

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120,020,438 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18,228 m²'lik arsa 14,800,000 TL+KDV üzerinden 1 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş arsa, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı neticesinde iki parsel haline gelmiştir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki mevcut tapu kayıtları, 3328 ada, 12 parsel, 7.225,80 m² yüzölçümlü arsa ve 3328 ada, 5 parsel, 8.774,05 m² yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir. 25 Aralık 2012 tarihinde düzenlenen yeni tapu belgeleri Şirket'e teslim edilmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 120,020,438 TL tutarındaki kısmı söz konusu arsa bedelinden, 3,643,820 (31 Aralık 2011: 1,980,337 TL) tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden ve 57,984 (31 Aralık 2011: 56,388 TL) tutarındaki kısmı ise arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan oluşmaktadır.

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alan arsasının bulunduğu bölgede gerçekleştirilen master plan çalışması ve bunun sonucunda belirlenen yeni plan doğrultusunda uygulanmaya yönelik iş ve işlemlerin tanımlanmış olduğu "Mutabakat ve Protokol metni" ilgili taraflarca 24 Nisan 2012 tarihi itibarıyla imzalanmış ve TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firma" olarak Emlak Konut GYO AŞ'yi görevlendirmiştir. Bu görevlendirme ile ilgili firma İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerini hazırlayarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayından geçirerek ve 4 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla Şirket'e bildirmiştir. Ayrıca, söz konusu firma verilen görevlendirme kapsamında, özel proje ve rekreasyon alanlarına ait Tasarım El Kitabı çalışmalarını tamamlayarak ihale aşamasına getirmiş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde proje gerçekleştirecek ilgili tarafların katılımı ile 10 Temmuz 2012 tarihinde TC Çevre ve Şehircilik Bakanı Başkanlığı'nda yapılan toplantı ile proje yapımına esas Tasarım El Kitabı teslim edilerek proje çalışmaları süreci başlatılmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2012 tarihli kararı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Şirket tarafından yapımı gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yapım projesinin ilk etabı olarak, mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayarak tüm müteahhitlik hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ve bina kullanımına geçilme sürecinde dahil olmak üzere projenin tamamında yer alacak proje yönetim firmasının tayini için belirlenen firmalardan teklif alınmasına karar verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Proje Yönetim Hizmet Alım işinin 2,460,000 TL + KDV bedel üzerinden en uygun teklifi veren Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi'ne ihale edilmesine karar verilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üsküp Caddesi, No:44 adresinde bulunan taşınmazın, Şirket mülkiyetinde bulunan bölümlerinin satışı ile ilgili yapılan ihale ve açık artırma neticesinde, Şirket'e ait bağımsız bölümlerin 1,643,966 TL + KDV bedel üzerinden 7 Aralık 2012 tarihinde UBA Yapı Konstrüksiyon İnşaat Proje İthalat İhracat Enerji Madencilik Tarım Turizm Üretim Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne satılmıştır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla arazi ve arsaların kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer (*)	Değer düşüklüğü	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer(*)	Değer düşüklüğü
Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası	123,722,242	195,000,000	-	122,057,163	142,150,000	-
Toplam	123,722,242	195,000,000	-	122,057,163	142,150,000	-

(*) Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde piyasa değeri yaklaşımı (emsal karşılaştırma yöntemi) kullanılmıştır.

Binalar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	31 Aralık 2011	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	(630,133)	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	-	-	5,838,316
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	3,049,500	-	-	3,049,500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4,066,000	-	-	4,066,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2,642,900	-	-	2,642,900
Toplam	20,327,449	-	(630,133)	19,697,316

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

Binalar				
Birikmiş amortismanlar	31 Aralık 2011	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(123,927)	(11,553)	135,480	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,146,468)	-	-	(1,146,468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580,918)	-	-	(580,918)
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	(55,908)	(13,853)	-	(69,761)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(74,543)	(24,760)	-	(99,303)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(48,454)	(5,682)	-	(54,136)
Toplam	(2,030,218)	(55,848)	135,480	(1,950,586)

Net defter değerleri			31 Aralık 2012
	31 Aralık 2011		
Ankara/Vakıf İş Merkezi	506,206		-
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848		4,691,848
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682		3,519,682
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2,993,592		2,979,739
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,991,457		3,966,697
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,594,446		2,588,764
Toplam	18,297,231		17,746,730

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yararlı ömrü her hesap dönemi sonunda gözden geçirilerek, beklentilerin önceki tahminlerden farklı olması durumunda, değişiklik muhasebe tahmininde değişiklik olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirket 2012 yılında, gayrimenkullerinin yararlı ömrünü gözden geçirmiş ve amortisman hesaplamalarına buna göre güncellemiştir. Belirtilen tahmin değişikliğinin, cari ve ilerleyen yıllara ait net dönem karına etkisi aşağıdaki gibidir:

	2012	2013	2014	2015	2016	2016 Sonrası
Amortisman giderindeki azalış	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	(46,450)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	31 Aralık	Girisler	Cıkışlar	31 Aralık
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	-	630,133
Ankara/Finans Market İş Merkezi	2,006,699	-	(2,006,699)	-
Ankara/Tunalı Mağaza	1,437,642	-	(1,437,642)	-
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	14,053,787	-	(14,053,787)	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	-	-	5,838,316
İstanbul/Bağdat Caddesi	1,976,001	-	(1,976,001)	-
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,843,747	2,892	(2,846,639)	-
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,410,893	-	(1,410,893)	-
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
Bursa Mustafakemalpaşa	1,356,850	-	(1,356,850)	-
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	-	3,049,500	-	3,049,500
Balıkesir/Bandırma İş Merkezi	-	1,524,750	(1,524,750)	-
Bartın/Merkez İş Merkezi	-	1,524,866	(1,524,866)	-
Çorum/Merkez İş Merkezi	-	2,033,145	(2,033,145)	-
Düzce/Merkez İş Merkezi	-	3,557,866	(3,557,866)	-
Eskişehir/Tepebaşı İş Merkezi	-	3,659,400	(3,659,400)	-
İstanbul GOP/İş Merkezi	-	2,287,270	(2,287,270)	-
Çanakkale/Gelibolu İş Merkezi	-	1,016,616	(1,016,616)	-
Bursa /Gemlik İş Merkezi	-	1,778,991	(1,778,991)	-
Bursa/İnegöl İş Merkezi	-	1,270,625	(1,270,625)	-
Zonguldak/KDZ Ereğli İş Merkezi	-	3,049,558	(3,049,558)	-
Karaman/Merkez İş Merkezi	-	2,033,000	(2,033,000)	-
Kütahya/Merkez İş Merkezi	-	4,066,000	-	4,066,000
İstanbul/Pendik İş Merkezi	-	4,879,200	(4,879,200)	-
Tekirdağ/Merkez İş Merkezi	-	2,541,250	(2,541,250)	-
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	-	2,642,900	-	2,642,900
	35.654.668	40.917.829	(56.245.048)	20.327.449

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**Binalar**

4 Ocak 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, mülkiyeti Vakıfbank'a ait şube hizmet binalarından 18 adedinin, toplam ekspertiz bedeli olan 49,250,000 TL'ye satın alınmasına, satın alma işleminin tamamlanmasını müteakiben, ekspertiz kira değerleri de dikkate alınarak Vakıfbank'a 10 yıl süre ile kiralanmasına karar verilmiştir. 2011 yılı içinde ilgili binalardan 16 adedinin alımı gerçekleşmiştir. 25 Mayıs 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda 13 adedi yukarıda belirtilen binalar olmak üzere 19 adet gayrimenkulun TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne 65,250,000 TL bedel ile satılmasına karar verilmiş ve satış işlemi 2011 Haziran ayı içinde gerçekleştirilmiştir.

Binalar	31 Aralık 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Birikmiş amortismanlar				
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(111,324)	(12,603)	-	(123,927)
Ankara/Finans Market İş Merkezi	(354,517)	(16,722)	371,239	-
Ankara/Tunalı Mağaza	(253,984)	(11,980)	265,964	-
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	(2,435,896)	(117,115)	2,553,011	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,029,702)	(116,766)	-	(1,146,468)
İstanbul/Bağdat Caddesi	(349,093)	(16,467)	365,560	-
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	(61,445)	(23,722)	85,167	-
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	(197,525)	(11,757)	209,282	-
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(498,906)	(82,012)	-	(580,918)
Bursa Mustafakemalpaşa	(42,967)	(11,307)	54,274	-
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	-	(55,908)	-	(55,908)
Balıkesir/Bandırma İş Merkezi	-	(10,165)	10,165	-
Bartın/Merkez İş Merkezi	-	(10,166)	10,166	-
Çorum/Merkez İş Merkezi	-	(13,554)	13,554	-
Düzce/Merkez İş Merkezi	-	(23,719)	23,719	-
Eskişehir/Tepebaşı İş Merkezi	-	(24,396)	24,396	-
İstanbul GOP/İş Merkezi	-	(15,248)	15,248	-
Çanakkale/Gelibolu İş Merkezi	-	(6,777)	6,777	-
Bursa /Gemlik İş Merkezi	-	(11,860)	11,860	-
Bursa/İnegöl İş Merkezi	-	(8,471)	8,471	-
Zonguldak/KDZ Ereğli İş Merkezi	-	(20,330)	20,330	-
Karaman/Merkez İş Merkezi	-	(13,553)	13,553	-
Kütahya/Merkez İş Merkezi	-	(74,543)	-	(74,543)
İstanbul/Pendik İş Merkezi	-	(32,528)	32,528	-
Tekirdağ/Merkez İş Merkezi	-	(16,942)	16,942	-
İstanbul/Fatih İş Merkezi	-	(48,454)	-	(48,454)
	(5,335,359)	(807,065)	4,112,206	(2,030,218)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**Binalar**

Binalar	31 Aralık 2010			31 Aralık 2011
Net defter değerleri				
Ankara/Vakıf İş Merkezi	518,809	-	-	506,206
Ankara/Finans Market İş	1,652,182	-	-	-
Ankara/Tunalı Mağaza	1,183,658	-	-	-
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	11,617,891	-	-	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,808,614	-	-	4,691,848
İstanbul/Bağdat Caddesi	1,626,908	-	-	-
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,782,302	-	-	-
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,213,368	-	-	-
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,601,694	-	-	3,519,682
Bursa Mustafakemalpaşa	1,313,883	-	-	-
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	-	-	-	2,993,592
Balıkesir/Bandırma İş Merkezi	-	-	-	-
Bartın/Merkez İş Merkezi	-	-	-	-
Çorum/Merkez İş Merkezi	-	-	-	-
Düzce/Merkez İş Merkezi	-	-	-	-
Eskişehir/Tepebaşı İş Merkezi	-	-	-	-
İstanbul GOP/İş Merkezi	-	-	-	-
Çanakkale/Gelibolu İş Merkezi	-	-	-	-
Bursa /Gemlik İş Merkezi	-	-	-	-
Bursa/İnegöl İş Merkezi	-	-	-	-
Zonguldak/KDZ Ereğli İş Merkezi	-	-	-	-
Karaman/Merkez İş Merkezi	-	-	-	-
Kütahya/Merkez İş Merkezi	-	-	-	3,991,457
İstanbul/Pendik İş Merkezi	-	-	-	-
Tekirdağ/Merkez İş Merkezi	-	-	-	-
İstanbul/Fatih İş Merkezi	-	-	-	2,594,446
Toplam	30,319,309	-	-	18,297,231

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla binaların kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Değer düşüklüğü	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Değer düşüklüğü
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848	9,500,000	-	4,691,848	8,900,000	-
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,966,697	4,500,000	-	3,991,457	4,300,000	-
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682	7,300,000	-	3,519,682	6,900,000	-
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2,979,739	3,200,000	-	2,993,592	3,100,000	-
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,588,764	3,300,000	-	2,594,446	2,900,000	-
Ankara/Vakıf İş Merkezi	-	-	-	506,206	1,050,000	-
Toplam	17,746,730	27,800,000	-	18,297,231	27,150,000	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2012
Maliyet					
Arsalar(*)	205,926	-	-	-	205,926
Demirbaşlar	212,323	14,968	-	-	227,291
Taşıtlar	97,194	-	-	-	97,194
Özel maliyetler	65,744	-	-	-	65,744
Toplam	581,187	14,968	-	-	596,155
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(189,394)	(13,263)	-	-	(202,657)
Taşıtlar	(97,194)	-	-	-	(97,194)
Özel maliyetler	(48,727)	(13,149)	-	-	(61,876)
Toplam	(335,315)	(26,412)	-	-	(361,727)
Net defter değeri	245,872				234,428

Önceki dönem:	31 Aralık	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2011
Maliyet					
Arsalar(*)	-	-	-	205,926	205,926
Demirbaşlar	210,307	12,824	(10,808)	-	212,323
Taşıtlar	97,194	-	-	-	97,194
Özel maliyetler	64,778	966	-	-	65,744
Toplam	372,279	13,790	(10,808)	205,926	581,187
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(187,989)	(12,213)	10,808	-	(189,394)
Taşıtlar	(97,194)	-	-	-	(97,194)
Özel maliyetler	(35,578)	(13,149)	-	-	(48,727)
Toplam	(320,761)	(25,362)	10,808		(335,315)
Net defter değeri	51,518				245,872

(*)Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada mevkinde bulunan ve 3 parselden oluşan arazinin bir parseli satılmış ve ancak kalan iki parseli enerji nakil hattı olduğundan dolayı satılamamıştır. Şirket'in enerji nakil hattı olan bu iki parseli, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde sınıflanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10 MADDE OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemlerde ağırlıklı olarak yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık
Maliyet				
Haklar	35,896	8,849	(796)	43,949
Birikmiş itfa payları				
Haklar	(31,041)	(3,177)	796	(33,422)
Net defter değeri	4,855			10,527

Önceki dönem:	31 Aralık 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık
Maliyet				
Haklar	28,771	7,125	-	35,896
Birikmiş itfa payları				
Haklar	(26,410)	(4,631)	-	(31,041)
Net defter değeri	2,361		-	4,855

11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket tarafından verilen Teminat Rehin ve İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	682,300	1,275,728
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	682,300	1,275,728

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı Şişli Vergi Dairesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmakta olup 682,300 TL'dir. (31 Aralık 2011: 1,275,728 TL). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0.35'tir (31 Aralık 2011: %0.68). Şirket tarafından alınan teminatlar 677,000 TL tutarında olup, taşeron firmadan alınan 8,000 TL tutarında banka teminat mektubundan ve Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatına ait Proje Yönetim Hizmet alım ihalesini kazanan Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Mühendislik Ticaret AŞ'den alınan 669,000 TL tutarında banka teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 8,000 TL).

Enerji nakil hattı olan 205,926 TL defter değeri bulunan arsa 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde sınıflanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliağa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2012 itibarıyla 19,402 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2012 itibarıyla 17,185 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2012 itibarıyla 53,816 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve TEFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2012 itibarıyla 26,609 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2007 tarihinde Vakıf Yatırım A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2012 itibarıyla 69,844 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2008 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Vakfı ile İstanbul Şişli ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 6,978 TL + Stopaj'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2012 itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 28,698 TL (31 Aralık 2011: 21,206 TL) tutarında ikramiye karşılıkları ile 36,015 TL tutarında kullanılmamış izin karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2012 itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 74,400 TL tutarında kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 49,717 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emeklilikleri nedeniyle oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,034 TL ve 2,732 TL'dir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı	%1.91	%3.78
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oran	%99.71	%99.71

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiyesi	49,717	28,966
Faiz maliyeti	3,488	2,075
Hizmet maliyeti	15,584	12,352
Aktüeryal fark	5,611	6,324
Dönem sonu bakiyesi	74,400	49,717

Aktüeryal fark, oluştuğu tarihte giderleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla faiz maliyeti finansal giderlerde, hizmet giderleri ile aktüeryal fark ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13 DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Peşin ödenen vergi ve fonlar	293,033	136,449
Gelecek aylara ait giderler (*)	27,739	203,685
Devreden KDV	-	25,011
Toplam	320,772	365,145

(*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderlerin 23,780 TL (31 Aralık 2011: 16,186 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluş bakiyelerinden oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13 DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek vergi ve fonlar	326,164	19,421
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	11,983	8,466
Toplam	338,147	27,887

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

14 ÖZKAYNAKLAR***Ödenmiş sermaye***

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Vakıfbank	A	14.67	15,399,998	14.67	14,666,665
	B	12.96	13,613,342	12.96	12,965,087
TOKİ	A	8.67	9,099,999	8.67	8,666,666
	B	5.33	5,599,999	5.33	5,333,332
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	A	5.34	5,599,999	5.34	5,333,333
	B	1.33	1,400,000	1.33	1,333,333
Halka açık hisseler	B	45.03	47,286,663	45.03	45,034,918
Diğer	A	5.34	5,600,000	5.34	5,333,333
	B	1.33	1,400,000	1.33	1,333,333
Toplam		100.00	105,000,000	100.00	100,000,000
Enflasyon Düzeltme Etkisi			21,599,008		21,599,008
Toplam			126,599,008		121,599,008

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

19 Aralık 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve 9 Mart 2012 tarih ve B.02.6.SP.K.0.15-325.06-197-2834 sayılı SPK onayı ile Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300,000,000 TL'ye çıkarılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300,000,000 TL'dir (31 Aralık 2011: 100,000,000 TL).

28 Mart 2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurul kararı ile 5,000,000 TL tutarındaki 1.Temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle Şirket'in ödenmiş sermayesinin 100,000,000 TL'den 105,000,000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14 ÖZKAYNAKLAR

19 Ağustos 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Vakıfbank Genel Müdürlük binasının yapımı ile ilgili yatırımların gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere Şirket'in ödenmiş sermayesinin, %354.55 oranında ve 78,000,000 TL tutarında bedelli sermaye artırımını yapılarak 22,000,000 TL'den 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. İlgili tescil işlemi 30 Kasım 2011 tarihinde gerçekleşmiş ve 6 Aralık 2011 tarih ve 7955 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

30 Mart 2011 tarihli Şirket Olağan Genel Kurul kararı ve 6 Haziran 2011 tarih ve B.02.6.SP.K.0.15-325.04.01-557-5700 sayılı SPK onayı ile 1,200,000 TL tutarındaki 1.Temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle Şirket'in ödenmiş sermayesi 20,800,000 TL'den 22,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

Hisse senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Hisse senetleri ihraç primleri	421,176	421,176
Hisse senetleri ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9,337,858	9,337,858
Toplam	9,759,034	9,759,034

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş yıllar karları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Açılış	27,826,771	24,314,795
Önceki dönem karından geçmiş yıllar karlarına transfer	19,488,218	3,511,976
Dönem sonu	47,314,989	27,826,771

Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2011 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Arsa ve gayrimenkul satış karları	1,149,313	25,315,765
Kira gelirleri	2,419,519	3,985,190
Diğer satışlar (*)	-	163,448
Toplam satışlar	3,568,832	29,464,403
Satışların maliyeti	(375,235)	(3,326,229)
Brüt kar	3,193, 597	26,138,174

(*) Şirket, 2011 yılında elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinden birinin (Ankara Kavaklı Vakıf İş Merkezi) işletme giderlerini karşılamakta ve bu giderlerden sözleşme gereği kiracıya ait olanlar kiracıya yansıtılmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla diğer satışların 153,870 TL'si söz konusu gayrimenkulün kiracısına yansıtılan işletme giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, kiracı adına yapmış olduğu harcamalar satışların maliyetinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Emlak vergisi giderleri	248,071	102,416
Amortisman giderleri	55,848	807,065
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	42,862	2,236,698
Sigorta giderleri	17,538	37,640
Bakım onarım gideri	4,396	15,932
Güvenlik ve temizlik gideri	-	81,979
Elektrik gideri	-	26,297
Yakıt gideri	-	14,407
Diğer giderler	6,520	3,795
Toplam	375,235	3,326,229

(*) Vergi resim ve harç giderleri, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarına ilişkin damga vergisi, alım satım vergisi ve karar pulu giderlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Personel giderleri	1,115,454	958,827
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	207,853	200,006
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	202,482	243,597
Kira giderleri	104,668	93,546
Amortisman giderleri ve itfa payları	29,589	29,993
Sermaye artışı giderleri	17,250	230,355
Temsil ve ağırlama giderleri	5,516	2,685
Vergi, resim ve harç giderleri	2,923	55,430
Diğer giderler	62,310	58,368
Toplam	1,748,045	1,872,807

Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Maaşlar ve ücretler	440,498	380,523
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	333,970	296,754
İkramiye gideri	125,243	133,924
SSK işveren payı	85,352	74,841
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	21,195	18,676
Kullanılmayan izin karşılık gideri	36,015	-
Diğer	73,181	54,109
Toplam	1,115,454	958,827

17 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER/ GİDERLER***Diğer Faaliyet Gelirleri***

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyet gelirleri 4,768 TL tutarındadır (31 Aralık 2011: 12,675 TL).

Diğer Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet giderleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18 FİNANSAL GELİRLER/ FİNANSAL GİDERLER***Finansal Gelirler***

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	3,068,468	797,564
Bankalardan alınan faiz geliri	1,955,969	957,487
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	6,749	10,852
Toplam	5,031,186	1,765,903

Finansal Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Finansal kiralama faiz gideri	192,694	207,191
Banka masraf ve komisyonları	67,362	43,962
Kıdem tazminatına ilişkin faiz maliyeti	3,488	2,075
Toplam	263,544	253,228

19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

20 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Net dönem karı	6,217,962	25,790,717
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	10,500,000,000	3,350,000,000
100 adet hisse başına kazanç	0.0592	0.7699

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4 Ocak 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, mülkiyeti Vakıfbank'a ait şube hizmet binalarından 18 adedinin, toplam ekspertiz bedeli olan 49,250,000 TL'ye satın alınmasına, satın alma işleminin tamamlanmasını müteakiben, ekspertiz kira değerleri de dikkate alınarak Vakıfbank'a 10 yıl süre ile kiralanmasına karar verilmiştir. 2011 yılı içinde ilgili binalardan 16 adedinin alımı gerçekleşmiştir. 25 Mayıs 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda alınan gayrimenkullerden 13 adedinin TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne 65,250,000 TL bedel ile satılmasına karar verilmiş ve satış işlemi 2011 yılı Haziran ayı içinde gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Ataşehir Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.005 m² haline gelmiş alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120,020,437.83 -TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18,228 m² lik arsa, 2011 yılı içinde 14,800,000 TL+KDV üzerinden TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan alacaklar		
Finansal yatırımlar		
Vakıfbank Bonosu (Not 4)	33,971,608	930,038
Bankalar		
Vakıfbank (Not 3)	19,339,909	18,648,353
Gelecek aylara ait giderler		
Güneş Sigorta AŞ(Not 13)	23,780	203,685
Toplam	53,335,297	19,782,076
İlişkili taraflara borçlar		
Ticari borçlar		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ(Not 6)	3,717	-
Güneş Sigorta AŞ(Not 6)	-	3,790
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	8,397	3,186
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi ("Vakıf Leasing") (Not 5)	1,797,156	2,260,497
Toplam	1,809,270	2,267,473

U

Y

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21 İLİŞKİLİ TARAFLARA AÇIKLAMALAR**İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

Gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<i>İlişkili taraflardan kira gelirleri</i>		
Vakıfbank	1,397,942	2,536,057
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	838,123	749,060
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı	92,107	89,803
Vakıf Bank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetlileri Vakfı	91,347	89,062
<i>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</i>		
Vakıfbank – banka bonusu geliri	2,782,447	31,168
Vakıfbank – mevduat faizi	1,955,969	957,487
Vakıfbank Yatırım Fonları	6,749	10,852
<i>İlişkili taraflardan diğer gelirler</i>		
Güneş Sigorta AŞ	57	-
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı	3,237	-
Toplam	7,167,978	4,463,489

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği kira gelirlerinin tamamı ilişkili taraflardan alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>		
Güneş Sigorta AŞ	54,454	66,510
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	928	-
Vakıf Emeklilik AŞ	9,299	7,923
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i>		
Vakıf Leasing	192,694	207,192
<i>İlişkili taraflara ödenen kira giderleri</i>		
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı	104,668	93,546
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>		
Vakıfbank	15,445	74,548
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	42,204	49,861
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	12,109	5,782
Toplam	431,801	505,362
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>		
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	333,970	296,754
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	153,447	140,845
Toplam	487,417	437,599

22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
 - piyasa riski,
 - operasyonel risk.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C								
. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter								
D. değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi riski**

31 Aralık 2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	1,766	18,648,353	29,552,497	22,918	48,225,534
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	1,766	18,648,353	29,552,497	22,918	48,225,534
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
D. değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2012						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	39,001	39,001	39,001	-	-	-
Finansal borçlar	1,797,156	2,077,440	164,008	492,025	1,421,407	-
Toplam finansal yükümlülükler	1,836,157	2,116,441	203,009	492,025	1,421,407	-

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2011						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	20,221	20,221	20,221	-	-	-
Finansal borçlar	2,260,497	2,569,462	164,004	328,017	2,077,441	-
Toplam finansal yükümlülükler	2,280,718	2,589,683	184,225	328,017	2,077,441	-

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal varlıklar	53,270,858	48,199,329
Vadeli mevduat	19,299,250	18,646,832
Finansal yatırımlar	33,971,608	29,552,497
Finansal yükümlülükler	1,797,156	2,260,497

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Faiz oranı riski

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
Finansal araçlar				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%8.15	TL	% 11.14
Finansal yatırımlar	TL	%8.94	TL	% 9.72
Finansal borçlar	TL	%9.55	TL	% 9.55

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine olan etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

Gelir Tablosu			Özkaynak(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2012	(129,990)	131,717	(129,990)	131,717
31 Aralık 2011	(21,601)	21,819	(21,601)	21,819

(*) Özkaynak etkisi gelir tablosu etkisini içermektedir.

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir. Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım fonları ve menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınmaktadır.

Ticari borçların, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Defter değeri 1,797,156 TL (31 Aralık 2011: 2,260,497 TL) olan finansal borçların 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,749,550 TL dir (31 Aralık 2011: 1,998,724 TL).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	-	-	-	-
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	1,829,246	32,142,362	-	33,971,608
Toplam finansal varlıklar	1,829,246	32,142,362	-	33,971,608

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2011	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri:				
Yatırım fonları	22,918	-	-	22,918
Finansal yatırımlar:				
Borçlanma senetleri	28,622,489	930,008	-	29,552,497
Toplam finansal varlıklar	28,645,407	930,008	-	29,575,415

24 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

20 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatı proje tasarımını yapacak firma seçimi için gerçekleştirilen tasarım hizmetleri ihalesi neticesinde, söz konusu proje tasarım işinin Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	53,311,517	48,223,768
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a)	141,468,972	140,354,394
C	İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		568,379	618,855
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	Seri:VI No:11, Md.2/(i)	195,348,868	189,197,017
E	Finansal borçlar	Seri:VI No:11, Md.35	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI No:11, Md.35	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI No:11, Md.35	1,797,156	2,260,497
H	İlişkili taraflara borçlar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI No:11, Md.35	193,035,451	186,817,489
	Diğer Kaynaklar		516,261	119,031
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI No:11, Md.4/(i)	195,348,868	189,197,017
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	19,339,909	18,648,353
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	205,926	205,926
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecî şirkette iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI No:11, Md.35	682,300	1,275,728
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	0.0%	0.0%	<=%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a),(b)	72.4%	74.2%	>=%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	27.3%	25.5%	<=%50
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	0.0%	0.0%	<=%49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	0.1%	0.1%	<=%20
6	İşletmecî şirkette iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	0.0%	0.0%	<=%10
7	Borçlanma sınırı	Seri:VI No:11, Md.35	1.3%	1.9%	<=%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	9.9%	9.9%	<=%10

7.KAR DAĞITIM TABLOSU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)		
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		105.000.000,00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.144.459,20
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR
	SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	6.217.961,96	5.902.801,13
4. Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5. Net Dönem Kârı (=)	6.217.961,96	5.902.801,13
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	295.140,06	295.140,06
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	5.922.821,90	5.607.661,07
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0	
10. Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	5.922.821,90	
11. Ortaklara Birinci Temettü	1.200.000,00	
- Nakit	-	
- Bedelsiz	1.200.000,00	
- Toplam	1.200.000,00	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
13. Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
15. Ortaklara İkinci Temettü	-	
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
17. Statü Yedekleri	-	-
18. Özel Yedekler	-	-
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	4.722.821,90	4.407.661,07
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-
- Geçmiş Yıl Kârı	-	-
- Olağanüstü Yedekler	-	-
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ(1)				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ (*)				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	TOPLAM	1.200.000,00	0,01	%1,14
NET	TOPLAM	1.200.000,00	0,01	%1,14
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
1.200.000,00		20,2606		

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE DAİR AÇIKLAMALAR

Şirketimiz 2012 yılı içerisinde T.Vakıflar Bankası T.A.O. Teftiş Kurulu Müfettişleri ve T.Vakıflar Bankası T.A.O. Teftiş Kurulu İç Denetim Denetçileri tarafından ayrı ayrı denetimden geçirilmiş ve olumsuz rapor verilmemiştir.

Ayrıca Maliye Bakanlığı Vergi Müfettişleri 2008, 2009, 2010 yıllarına ait kaynaktan kesilen stopaj vergilerinin geri ödenmeleri konusunda tam inceleme yapmış, inceleme neticesi olumsuz bir sonuç ortaya çıkmamıştır. Yine 2007 yılından 2012 yılına kadar Damga Vergisi işlemlerimiz Vergi Müfettişlerince incelemeye alınmış, bu inceleme sonucunda da Şirketimize herhangi olumsuz eleştiri yada cezai şart getirilmemiştir.

2. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Bir üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üye'sidir. Komite 2012 yılında iki adet rapor yayımlamıştır. Ayrıca bu dönemde Alım/Satım Strateji, Politika ve Uygulama Usulleri Dokümanı oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirketimizde iç kontrol ve iç denetim mekanizması oluşturulmamış ve herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

3. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ

Vakıf GYO A.Ş.İçerden Bilgi Alanlar Listesi		
ADI SOYADI	GÖREVİ	ŞİRKET
Halil AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf GYO A.Ş.
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf GYO A.Ş.
Osman DEMREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Mehmet Emin KARAAĞAÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Aynur EKE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Ali ZARARSIZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Remzi OTO	Denetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
Kerem Caner SARICA	Denetim Kurulu Üyesi	Vakıf GYO A.Ş.
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf GYO A.Ş.
İrfan DOĞU	Mali ve İdari İşler Md.	Vakıf GYO A.Ş.
Ebru BOZDOĞANGİL	Mali ve İdari İşler Md. Yrd.	Vakıf GYO A.Ş.
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Mali ve İdari İşler Uzmanı	Vakıf GYO A.Ş.
Yalçın TUTKAÇ	Pay Sahibi İle İlişkiler Yöneticisi	Vakıf GYO A.Ş.
Ertuğrul DEMİRER	Mali ve İdari İşler Uzman Yrd.	Vakıf GYO A.Ş.
Ahmet DEYDİN	Proje Geliştirme Md. Uzman Yrd.	Vakıf GYO A.Ş.
Erkan DEMİRHAS	Proje Geliştirme Md. Uzman Yrd.	Vakıf GYO A.Ş.
Mehmet GÜLER	Memur	Vakıf GYO A.Ş.
Bülent ATAŞEVEN	Memur	Vakıf GYO A.Ş.
Erdal TIKMAK	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	KPMG
Nurdan Kudret ÖCAL	Denetim Müdürü	KPMG
Engin COPOĞLU	Denetçi Yardımcısı	KPMG
Zekeriya ÇELİK	Yeminli Mali Müşavir	NSR YMM A.Ş.
Mansur DORAN	Mali Müşavir	NSR YMM A.Ş.

4. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

5. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2012 itibarıyla Kıdem Tazminatı Karşılığı 74.400 TL'dir.

6. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Personelin özel sağlık sigortası ile Bireysel Emeklilik Sigortaları bulunmaktadır. Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde ihtiyaç duyulan eğitimlerin alınması için personel yönlendirilmektedir.

7. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. Şirket Bağımsız Denetim hizmeti için Akis Bağımsız Denetim A.Ş. , Tam Tasdik Hizmetleri için NSR YMM Ltd Şti. , Yıl sonu gayrimenkul ekspertiz hizmetleri içinde Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Yıl içi gayrimenkul değerlendirme hizmetleri için Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. den hizmet alınmış olup ilgili şirketlerle herhangi bir menfaat çatışması yaşanmamıştır.

8. GENEL KURUL

Şirketimiz bu dönemde, 28 Mart 2012 tarihinde olağan ve 27 Kasım 2012 tarihinde olağanüstü olmak üzere iki adet genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. 27 Kasım 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı hem ilgili mevzuata uyum sağlanması hem de Pay Sahiplerimizin katılımını kolaylaştırmak amacıyla Elektronik Genel Kurul Sisteminin de kullanılmasıyla gerçekleştirilmiştir. Bu sistem aracılığıyla 7 adet Yabancı Fon ve 2 adet gerçek kişi yatırımcımızın katılımı gerçekleşmiş ve herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır. Şirketimiz, ülke çapında elektronik ortamda Genel Kurul toplantısı gerçekleştiren ikinci firma olmuştur.

27 Kasım 2012 Tarihinde yapılan Olağansütü Genel Kurul'da:

- Esas Sözleşmenin Yeni Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi amacıyla 10.11.12.16.19.24. ve 28. Maddelerde değişiklik yapılmasına ilişkin tadil metinleri okundu, müzakere edildi ve 35.699.996.10 adet A Grubu, 30.394.893.48 adet B Grubu kabul oyu alarak oybirliği ile kabul edildi.
- Yıl içinde boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamalar onaylandı

- Esas Sözleşmenin 10. Maddesinde yapılan değişiklik sonucu Yönetim Kurulu üye sayısının yediden onbire çıkması nedeniyle Yönetim Kurulu'na dört yeni üye seçildi.
 - 6102 Sayılı Kanun'un 1527.Maddesi beşinci fıkrası uyarınca hazırlanan "Elektronik Genel Kurullara İlişkin İç Yönetmelik" onaylandı
- Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız Tüm Genel Kurul bilgilerinin yanısıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesinden www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşabilirler.

9. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLİYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2012 Yılı içinde mevzuatta yapılan önemli değişiklikler olmasına rağmen Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

10. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket aleyhine açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır, kamu otoriteleri tarafından Şirketimize uyarı, ihtar ve cezai işlem yapılmamıştır. Mevzuatlara aykırı herhangi bir işlem olmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır

11. DİĞER KONULAR

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.

Transfer fiyatlandırması ve örtülü kazanç transferi konusuna giren herhangi bir konuda yasal mevzuatın dışında kalan uygulama yapılmamıştır.

Şirketimizin kendi adına iktisap ettiği hisse senedi bulunmamaktadır.

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı olarak iştiraki bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaşmış olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup deklare etmiş olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde bulunacak T.Vakıflar Bnakası Genel Müdürlüğü Hizmet Binası ile ilgili bilgiler raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca; Şirketimizin, 2012 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hakim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlara ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

III-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, bu konudaki çalışmalarını SPK düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir. Dönem içerisinde Şirket esas sözleşmesinde Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum amacıyla gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Mali ve İdari İşler Müdürlüğü bünyesinde yer almaktadır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi dönem içerisinde Pay Sahipliği haklarının en iyi şekilde kullanılması, gelen başvuruların kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırılması ve Şirketle ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak için gerekli çalışmaları gerçekleştirmiştir. Şirketimiz bu dönemde, 28 Mart 2012 tarihinde olağan ve 27 Kasım 2012 tarihinde olağanüstü olmak üzere iki adet genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. 27 Kasım 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı hem ilgili mevzuata uyum sağlanması hem de Pay Sahiplerimizin katılımını kolaylaştırmak amacıyla Elektronik Genel Kurul Sisteminin de kullanılmasıyla gerçekleştirilmiştir. Bu sistem aracılığıyla 7 adet Yabancı Fon ve 2 adet gerçek kişi yatırımcımızın katılımı gerçekleşmiş ve herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır. Şirketimiz, ülke çapında elektronik ortamda Genel Kurul toplantısı gerçekleştiren ikinci firma olmuştur.

Dönem içerisinde Şirketimiz Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine, 8 bireysel, 2 kurumsal yatırımcı telefon ile 2 kurumsal yatırımcı ise yazılı olarak başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, Pay sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Anlaşmazlıklar durumunda Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi, konuyu değerlendirerek, Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birim Yöneticisi :	Yalçın TUTKAÇ
E-Posta :	yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr
Tel :	(212) 343 50 72
Fax :	(212) 343 50 77

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize Pay Sahiplerinden gelen bilgi talepleri, ilgili mevzuat hükümleri ve Şirketimiz Bilgilendirme Politikası kapsamında değerlendirilmekte ve cevaplanmaktadır.

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştıracak biçimde ve etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncellenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinde Özel Denetçi talebi düzenlenmemiş olmakla birlikte, bu maddeye ilişkin bir düzenleme yapılması için çalışmalar başlamıştır.

Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde Olağan ve Olağanüstü olmak üzere iki genel kurul gerçekleştirilmiştir. Her iki Genel Kurulda da toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. 28 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurula Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. 27 Kasım 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'a da hem fiziki hem de Elektronik ortamda katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullar, Türkiye çapında yayın yapan bir gazete ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde çıkan ilanlar, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesi yanında Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Ayrıca 6102 Sayılı T.T.K. 428. Madde hükümleri uyarınca da çağrı yapılmıştır. Genel kurullar öncesi Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Dönem içerisinde yapılan Genel Kurullara menfaat sahiplerinden ve medyadan katılım olmamıştır. Genel Kurullarda Pay Sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş, gündeme madde eklenmesi önerilmemiştir. Dönem içinde bağış yapılmamış olup bu konu Genel Kurulda ayrı bir gündem maddesi ile ortakların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurulların sonucuna ilişkin duyurular, yurt çapında yayın yapan bir gazete ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimiz esas sözleşmesinde "Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde A Grubu her bir hisse, sahibine 100.000 (Yüzbin) oy hakkı, B Grubu her bir hisse, sahibine 1 (Bir) oy hakkı verir." hükmü bulunmaktadır.

Şirket ortakları karşılıklı iştirak ilişkisi içinde bulunmakla birlikte Genel Kurullarda her bir şirket birbirinden bağımsız temsilcilerle temsil edilmişlerdir. Dönem içinde yapılan Genel Kurullara azlık pay sahiplerinden de katılım gerçekleşmiştir. Azlık payların

Yönetim Kurulunda temsilcisi bulunmamaktadır. Genel Kurullarda Birikimli Oy yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kar Payı Hakkı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar dağıtımı, tabi olunulan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddeleri, Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası ve benzeri mevzuat hükümleri ve çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı gözönünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiş ve bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirket'in internet sayfasında ve faaliyet raporlarında da yer almaktadır.

Önceki yıla ait karların dağıtımı ve yıllık kar payı ödemesi, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulun onayına sunulmak üzere yapılacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu; eğer gerçekleşmişse, kar payı dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve Genel Kurul, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurulda kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağını pay sahiplerine açıklar ve yıllık raporda yayımlar.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı karpayı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunulan mevzuat hükümlerine uygun olarak belirlenecektir.

Dönem içerisinde 2011 yılı karından 5.000.000,-TL kar, bedelsiz pay şeklinde ortaklarımıza dağıtılmıştır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamakta ayrıca; "A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme Politikası belirlenmiş ve Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur. Bu politika Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirketin internet sitesinde açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi, Pay Sahipleri İlişkiler Birimi Yöneticisi Yalçın Tutkaç sorumluluğundadır. Açıklamalar imza yetkisine haiz iki yönetici tarafından yapılır. Bu yöneticiler denetimden sorumlu komite ve kurumsal yönetim komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını ifa ederler.

Pay sahipleri ile ilişkilerden sorumlu kişi münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Ayrıca yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine yönlendirilir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Şirket) "Bilgilendirme Politikası" kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER

Pay senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören bir şirket olarak "kamuyu aydınlatma" yükümlülüğü çerçevesinde, pay senetlerinin piyasa değerinde değişiklik yapabilecek veya yatırımcıların yatırım kararı almalarında etkisi olabilecek önemli olay ve gelişmeler oluştuğunda kamunun zamanında, yeterli ve sürekli aydınlatılması hususları çerçevesinde, İMKB'ye ve Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) aşağıda belirtilen mevzuat ile belirlendiği şekilde bilgi vermeyi ve özel durum açıklamaları göndermeyi "Bilgilendirme Politikası"nın ana ilkesi olarak kabul etmektedir.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Tebliğ"inde bulunan düzenlemeler,
- Seri: XI, No:1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ"i,

- Seri: XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
- Seri: VI, No:11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.
- "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliği" nin 29. Maddesi

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR

Şirket yine mevzuatla belirlenen kural ve sınırlamalara bağlı kalmak koşuluyla; mevcut portföyü veya geliştirmekte olduğu projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri ile ilgili reklam ve ilan verebilir, basın toplantısı, kamuya açık toplantı, fuar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir ve/veya katılabilir.

Şirket tarafından oluşturulan "Kar Dağıtım Politikası", "Etik İlkeler" ve benzeri politikalar kamuya açıklanır.

BASIN İLE İLİŞKİLER

Şirketimiz basından gelen her türlü röportaj talebi, açıklama, soru ve materyal isteklerini yazılı olarak kabul eder ve cevaplandırır. Düzenlenecek basın toplantıları yine yazılı olarak basın kuruluşlarına duyurulur.

KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR

Şirket karlılığını önemli ölçüde etkileyebilecek olan; geliştirdiği projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri dahilinde ilan veya davet usulüyle kamuya açık toplantılar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir.

SORULARIN YANITLANMASI

Şirketimize pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler veya basından gelen soru, açıklama ve materyal istekleri "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" tarafından yazılı olarak kabul edilir, mevzuata uygunluk çerçevesinde değerlendirilir ve yine yazılı olarak cevaplandırılır.

YÖNTEM VE ZAMAN

Mevzuat gereği yapılacak bildirimler şirket birimlerinin görev ve yetkileri paralelinde, Şirketçe belirlendiği şekilde yapılır. Pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet göstermek üzere kurulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kamuyu aydınlatma ile ilgili hususları izlemekle yükümlüdür. Yatırımcılar, finansal analistler ve basın mensupları ile benzeri kesimlerden gelen talepler bu birime yönlendirilir.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 46 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya İMKB tarafından ek açıklama talebi

olmamıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresinde şirket internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bulunması gereken bilgilere de yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler sadece Türkçe olarak hazırlanmıştır. Şirket internet sitesinin İngilizce olarak da yayınlanması konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir.

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilенmelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve Şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir. Menfaat sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ya da Denetimden sorumlu Komite'ye iletilmesini sağlamak için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin İnsan Kaynakları Politikası Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiş "Şirket Görev, Yetki, Sorumluluk İlkeleri Personel Stratejisi" ile belirlenmiş olup, Şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık ile ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirket personelinin görev tanımları, dağılımları, performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmuştur.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz Etik Kuralları Şirket internet sitesinde ayrı bir başlık altında yer almaktadır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava ve faaliyetlere ilişkin çevresel etki değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Şirketimizin vizyonunda yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, bulundukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamakta yer almaktadır.

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Halil AYDOĞAN
Başkan Vekili	İsmail ALPTEKİN
Üye	Osman DEMREN
Üye	Ömer BULUT
Üye	Mehmet MURAT
Bağımsız Üye	Hakan TAŞÇI
Bağımsız Üye	Levent KARADAYI
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Aynur EKE
Üye	Ali ZARARSIZ
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

Halil AYDOĞAN

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olan Halil Aydoğın, T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Mufettiş Yardımcısı olarak iş hayatına başlamıştır. Kadıköy, Mecidiyeköy, Taksim, İstanbul, Şişli şubelerinde müdür olarak görev almıştır. 20 yıldan fazla çalıştığı T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak emekli olmuştur. Daha sonra Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. Genel Müdürlük görevinde bulunmuştur. 2002-2011 tarihleri arasında iki dönem Afyonkarahisar Milletvekiliği yapmış ve halen T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. 20.04.2012 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Halil AYDOĞAN Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanlık görevini üstlenmiştir.

İsmail ALPTEKİN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan İsmail Alptekin, serbest avukat olarak çalışma yaşamına başlamıştır. İsmail Alptekin, 21. Dönem Bolu Milletvekiliği, 22. Dönem Ankara Milletvekiliği ve aynı dönemde TBMM Başkan Vekilliği görevlerini üstlenmiştir. T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olan İsmail ALPTEKİN 01.08.2009 tarihinden itibaren Şirketimizin Yönetim Kurulu'nda görev yapmaktadır.

Osman DEMREN**Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)**

1991-1996 Yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapan Osman Demren, 1996 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yrd. Olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla, Müfettişlik, Çukurova Bölge Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra 2010-2011 yıllarında İstanbul 1. Bölge Müdürü olarak görev yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, Şirketimizde 31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Ömer BULUT**Yönetim Kurulu Üyesi (Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi)**

1994 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra İller Bankasının Taşra ve Merkez Teşkilatlarında Kontrol Mühendisliği ile iş hayatına atılmıştır. 2004 yılından itibaren Toplu Konut İdaresi'nde Uzman, Şube Müdürü, Daire Başkanı olarak görev yapmış, halen TOKİ Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Şirketimizde 01.04.2008 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Murat**Yönetim Kurulu Üyesi**

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007 den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı, Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. 27.03.2011 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Hakan TAŞCI**Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Denetim ve Kurumsal Yönetim Komiteleri Bşk.)**

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'den mezun olarak özel sektörde başlayan iş hayatı öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Halen Bakan Danışmanlığı yapmaktadır. Şirketimizde 01.05.2008 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Levent KARADAYI**Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.,Denetim Komitesi Üyesi)**

2001 Yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İşletme Yönetimi'nden mezun olup, North Carolina Üniversitesi'nde Ekonomi Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 2006-2009 Yılları arasında Hazine Müsteşarlığında Hazine Kontrolörü olarak görev yapmış ve halen Kamu Sermayeli Kuruluş ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Daire Başkanlığı görevini yürütmektedir. Şirketimizde 10.05.2011 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Emin KARAAĞAÇ**Yönetim Kurulu Üyesi**

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, T.Vakıflar Bankası T.A.O.` da Baş Hukuk Müşaviri olarak görevini devam ettirmektedir. Şirketimizde 27.11.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Ali ÇALIŞ**Yönetim Kurulu Üyesi**

01.01.1969 Tarihinde Trabzon İli Vakıfkebir İlçesinde doğmuştur. İlk, orta, lise eğitimini burada tamamlayan Ali ÇALIŞ, Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olmuştur. 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarak ta Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Aynur EKE**Yönetim Kurulu Üyesi**

1988 Yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinden mezun olan Aynur EKE, T.Vakıflar Bankası T.A.O.`da sırasıyla Teftiş Kurulu Başkanlığı, İst.Şube Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş olup 2008 yılından bu yana T.Vakıflar Bankası T.A.O. İstanbul 2. Bölge Müdürü olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Ali ZARARSIZ**Yönetim Kurulu Üyesi**

1988 Yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olan Ali ZARARSIZ, T.Vakıflar Bankası T.A.O.`da sırasıyla, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde İnşaat Mühendisi, Müdür Yardımcılığı, İnşaat ve Emlak Müdürü olarak görev yapmıştır. Halen T.Vakıflar Bankası T.A.O.`da İnşaat Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. 27.11.2012 tarihinde Şirketimiz Olağanüstü Genel Kurulunda Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür

1979 yılında A.D.M.M.A.'dan mezun olan A.Şükrü KOÇ, 1975 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nda memur olarak çalışma hayatına başlamış, 1976-2000 yılları arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da sırasıyla Memur, Müdür Yrd. Birim Md. görevlerinde bulunmuştur. 2001 Yılında Atakule GYO A.Ş.'ye Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan A.Şükrü KOÇ 2005 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür Yrd. Olarak atanmış ve 2010 yılından bu yana da Şirketimiz Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun 396. Rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır. Üyelerden hiçbiri icrada görevli değildir.

Aday Gösterme Komitesi iki bağımsız üyeyi ve bu üyeler hakkında bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin raporunu 29 Şubat 2012 tarihinde Yönetim Kuruluna sunmuştur. Yönetim Kurulumuzda iki bağımsız üye bulunmaktadır. İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN
TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- a) Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan Şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten Şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Yönetim kurulu görevim dolayısıyla, hissedar veya sermayede sahip olduğum payın oranının %1'den fazla olmadığını ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilmem tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda, görevim süresince, tam zamanlı çalışmıyor olacağımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olacağımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek, güçlü, etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- i) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı yönetim kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

Levent KARADAYI

16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Dönem içinde 38 adet toplantı gerçekleştirilmiştir. Bu toplantıların sadece bir tanesine bir üye katılmamıştır.

17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, 1 üyesi Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Kurumsal yönetim komitesi de 2 üyeden oluşmuştur ve 1 üyesi Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve bir üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

Denetimden sorumlu komite dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve iki Yönetim Kurulu Üyesi bu komiteye atanmıştır. Şirketimiz bu dönemde Alım/Satım Strateji, Politika ve Uygulama Usulleri Dokümanı oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirketimizde iç kontrol mekanizması oluşturulmamış ve herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in hedefleri, büyüme ile ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, kârlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personelde motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır.

Şirketin Yönetim Kurulu, hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmelerini ve komitelerin etkinliğini, üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

20. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Ücret Komitesi tarafından belirlenen Ücretlendirme Esaslarına göre yapılmaktadır. Ücretlendirme Esaslarına ilişkin Genel Kurul'da ortaklara bilgi verilmektedir. Bu esaslar internet sayfamızda da yer almaktadır. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretlerin toplamı üç ayda bir Bağımsız Denetim Raporu dipnotlarında kamuya açıklanmaktadır.

Şirket, herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Saygılarımızla,

Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

Osman DEMREN
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

IV. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ

Sayın Ortaklarımız,

Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda;

Şirketimizin 2012 yılı faaliyetlerinden sağlanan ve Kurumlar Vergisi ile Gelir Vergisi stopajı sıfır (0) olan Şirketimiz Mali Tablolarında yer alan 6.217.961,96 TL'lik net kardan, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlara göre hesaplanmış olan 5.902.801,13 TL net karın %5'i oranında 295.140,06 TL tutarında 1. Tertip Yasal Yedek ayrılması, 1.200.000 TL'nin bedelsiz sermaye artışı yapılarak ortaklarımıza temettü olarak dağıtılması, kalan 4.722.821,90 TL'nin Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmiş olup raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2013 yılının başarılı bir yıl olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür