



FAALİYET

RAPORU

2014



www.vakifgyo.com.tr



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirketin, 11 Şubat 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, 31 Aralık 2014 tarihli finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Şubat 2015

ÖZET YÖNETİM KURULU RAPORU

Saygıdeğer Hissedarlarımız,

Kuruluşundan bu döneme gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı Şirketi olma özelliğini 2014 yılında da koruyan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür eder.

Şirketimiz 2014 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, konsolide hasılat gelirleri 2.603.345,-TL'olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı sonunda 198.991.299,-TL olan aktif büyüklüğü 2014 yılı itibariyle 553.866.019,-TL'ye geliştirmiştir. 2014 yılını yüksek karla kapatan Şirketimiz, para ve sermaye piyasalarında geçmiş yıllara göre gelirlerini yükseltmiş ve bu dönemde 21.854.652-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.

Portföye alınması planlanan yatırımlar ve oluşacak alternatif yatırım projelerinde kullanılmak üzere, 13 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulunda alınan karara istinaden %100 oranında bedelli ve 3,44 prim ödemeli sermaye artırım kararı alınmıştır. Şirket sermayesinin 106.200.000 TL'dan 212.400.000 TL'sına çıkarılması için halka arz edilen paylardan 97.319.794 nominal değerli paylar ortaklarımızca karşılanmış olup, B grubu paylardan karşılanmayan 9.080.206 TL nominal değerli paylar 29 Mayıs 2014 tarihinde MKK nezdinde iptal edilmiştir. 4 Temmuz 2014 tarihi itibariyle Şirketin sermayesi 203.319.794,-TL olarak tescil edilmiştir.

Şirketimizin devam eden büyük ölçekli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, 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 banka ile yapılan ön protokol doğrultusunda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben kesin proje çalışmaları başlatılmış ve ruhsat alımına esas projenin belediye görüşme süreci başlamıştır. Önümüzdeki dönemde inşaat ruhsatının alınması ile belirlenen yapım süreci doğrultusunda proje ihale çalışmaları yürütülecektir.

Şirketimiz adi ortaklık kapsamında İstanbul'da bulunan, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde, tapuda ; G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m²'lik konut imarlı arsayı Halk GYO A.Ş. ile müştereken satın almış ve kısa sürede hayata geçirilmesi planlanan konsept ve ruhsata esas proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Önümüzdeki dönemde Şirketimizin mevcut gayrimenkul portföyünün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam etmektedir.

Vakıf GYO karlı ve büyük projelere yatırım yapmak, hissedarları ve yatırımcılarına kazanç sağlamak, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamak amacını kararlılıkla sürdürmektedir.

Şirketimizin 31.12.2014 tarihi itibari ile hazırlanan Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize sunar,

Yönetim Kurulu olarak yatırımlarımızın gelecekte artarak devam edeceğine, sürekli yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza olan inancımızı sizlerle paylarız.

Saygılarımızla

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	1
1. RAPORUN DÖNEMİ	1
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI	1
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	1
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	2
5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI	2
6. ARGE ÇALIŞMALARI	3
7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	4
8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR	6
II-FAALİYETLER.....	12
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).	12
1. LEVENT İŞ MERKEZİ	12
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN	13
3. ALİAĞA İŞ MERKEZİ	13
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	14
5.FATİH İŞ MERKEZ.....	15
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.	16
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	16
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSALAR	18
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ	19
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.	21
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	25
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	26
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	43
5. FİNANSAL YATIRIMLAR	44
6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	44
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	44
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	45
9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	45
10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	46
11. STOKLAR	52
12. MADDİ DURAN VARLIKLAR	52
13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	54
14. UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	54
15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER	55
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	58
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	58
18. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	59
19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	60
20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	62
21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	63
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER	63
23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	64
24. FİNANSMAN GELİR/ GİDERLERİ	64
25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)	64
26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	65
27. PAY BAŞINA KAZANÇ	65
28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	65
29. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	72
30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	73
31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	74
D. DİĞER FAALİYETLER	77
III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	83
IV. SONUÇ	99

I-GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2014-31.12.2014

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ	300.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	203.319.794 TL
FAALİYET MERKEZİ	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İstanbul (Şube/Temsilcilik bulunmamaktadır)
Ticaret Sicil / No	İstanbul Ticaret Odası / 653731
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-posta	kurumsal@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	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Öztürk ORAN	14.05.2014 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	Mehmet Emin KARAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Yalçın YÜKSEL	03.12.2013 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	16.04.2013 -Devam
Üye	Oğuz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Üye	Şule ALTABAN KARABEY	30.04.2014 -Devam
Üye	Tutku DOĞAN	30.04.2014 -Devam
Genel Müdür	Ali Şükrü KOÇ	30.06.2010 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken SaptanmasıKomitesi Bşk	Yalçın YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mehmet Emin KARAĞAÇ
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Yalçın YÜKSEL
Kurumsal Yönetim Kom. Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Kom. Üyesi	Osman DEMREN

(Yıl içinde ayrılanlar)		Ayrılma Tarihi
Başkan	Ramazan GÜNDÜZ	30.04.2014
Başkan Vekili	Mehmet Emin ÖZCAN	14.05.2014
Yönetim Kurulu Üye	Ömer BULUT	30.04.2014
Yönetim Kurulu Üye	Muhsin SOYLU	30.04.2014

Üst Yönetime Sağlanan Haklar

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilen Yönetim Kurulu 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. 2014 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 482.020,-TL'dir. Aylık Ücretleri 30.04.2014 itibarıyla net 2.875 TL dir. Diğer üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 178.046,- TL'dir. Temsil ağırlama gideri olarak Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler için Şirket'çe toplam 12.885,-TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

12.02.2014 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 7. Maddesi ve 30 Nisan 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 19. Maddesi değiştirilmiştir. İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı, hazırlan cetveli www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

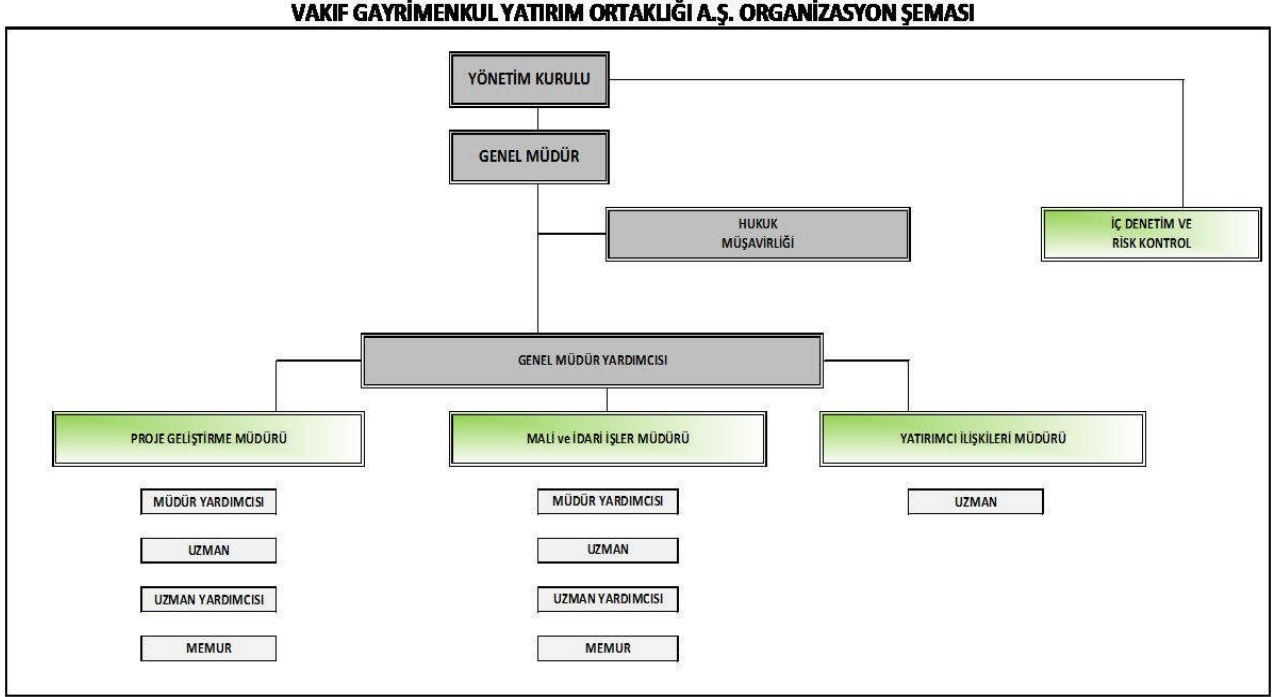
	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank") (*)	28,87	58.689.843	27,63	29.344.919
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14,63	29.735.998	14,00	14.867.997
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf") (*)	6,96	14.159.999	6,67	7.079.999
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı (*)	3,48	7.080.000	3,33	3.539.999
Halka açık hisseler	42,58	86.573.954	45,03	47.827.083
Diğer	3,48	7.080.000	3,34	3.540.003
Toplam	100	203.319.794	100	106.200.000

(*) Oyda imtiyaza sahip hisselerdir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri, 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

(*) Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihli itibarıyla, Vakıfbank Şirket'in halka açık hisselerinden 20.000.000 TL tutarında hisse alarak pay oranını %28,87'den %38,70'e, Vakıf Şirket'in halka açık hisselerinden 4.563.341 TL tutarında hisse alarak pay oranını %6,96'dan

% 9,21'e , Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı ise Şirket'in halka açık hisselerinden 10.971.300 TL tutarında hisse alarak pay oranını %3,48'den % 8,88'e çıkarmıştır.

5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2014 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 15 kişidir.

5.3 VAKIF GYO – HALK GYO ADİ ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Ortaklık Ünvan : Halk GYO / Vakıf GYO Adi Ortaklığı
Faaliyet Merkezi : Şerifali Mahallesi Ümraniye-İSTANBUL
Yönetim Organı ;
Ortaklar Kurulu Başkanı : Sabahattin BİRDAL
Ortaklar Kurulu Başkan Yrd.: Kazım ŞİMŞEK
Ortaklar Kurulu Üyesi : A.Şükrü KOÇ
Ortaklar Kurulu Üyesi : Şeref AKGÜL

Sermaye :50.000,TL

Amaç : Konut Projesi üretmek.

6. ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimizin ar-ge birimi bulunmamakla birlikte, yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri şöyledir;

Şirketimiz portföyünde yer alan arsalarda gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca konsept proje onayını müteakip avan proje ikmal edilerek hazırlanmıştır. Ruhsat projesi ile birlikte belediye

görüşme süreci başlamıştır. Önümüzdeki dönemde inşaat ruhsatının alınması ile belirlenen yapım süreci doğrultusunda proje ihale çalışmaları yürütülecektir.

Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirme çalışmalarına devam edilmektedir. İstanbul gibi gerek finans ve ticaret gerekse sanayi sektöründe çok hızlı büyüyen bir metropolde nitelikli ve karma konut yapı projeleri gerçekleştirilerek şirket karlılığının artırılması planlanmaktadır. Bu amaçla İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan tapuda ; G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsa 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım ve ruhsat süreci devam etmektedir.

7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, BİST100 Endeksi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve Şirketimizin fiyat grafiğini karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafik 2 ise Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir. Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili Borsa İstanbul verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
31.01.2014	11,65	11,65	11,30	11,65	11,45	11,32	273.388,60	24.144	116
28.02.2014	11,35	11,55	11,30	11,55	11,55	11,36	532.950,35	46.908	172
31.03.2014	9,17	8,98	9,04	9,23	9,14	9,10	440.423,29	48.384	308
30.04.2014	7,98	7,97	7,19	8,00	7,19	7,36	4.184.887	568.913	2.639
30.05.2014	3,43	3,44	3,33	3,44	3,39	3,38	17.284.488	5.106.957	2.747
30.06.2014	3,05	3,06	3,00	3,07	3,01	3,03	2.679.668	883.931	1.258
31.07.2014	2,97	2,97	2,95	2,98	2,95	2,96	1.387.289	468.076	420
30.08.2014	3,09	3,10	3,06	3,10	3,07	3,07	6.077.300	1.978.314	839
30.09.2014	2,85	2,86	2,83	2,86	2,83	2,84	1.457.681	513.091	274
31.10.2014	2,87	2,86	2,84	2,87	2,85	2,85	1.782.148,77	624.566,00	498,00
30.11.2014	2,85	2,85	2,84	2,86	2,84	2,85	2.527.937,82	887.608,00	425,00
31.12.2014	2,84	2,84	2,82	2,84	2,83	2,83	510.484,17	180.311,00	187,00

Grafik 1

VKGYO 01.01.2014 - 31.12.2014 SEKTÖR-BİST100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



Grafik 2

01.01.2014-31.12.2014 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



■ VKGYO ■ BİAŞ100 ENDEKS (BİST100) ■ SEKTÖR (BİSTGMYO)

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. Prensipte olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan sermaye ile, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Sektördeki Durum

TÜİK'çe açıklanan 3.çeyrek büyüme rakamlarına göre Türkiye 2014'ün üçüncü çeyreğinde yüzde 1,7 büyümüş, beklentilerin çok altında kalan bu oran için ekonomistlerin beklentisi yüzde 2.5-3 aralığında bir büyüme gerçekleşeceği yönündeydi.

TÜİK, yılın ilk çeyreğine ilişkin daha önce yüzde 4,7 olarak değiştirdiği büyüme rakamını yüzde 4,8, ikinci çeyrek için ise yüzde 2,1 olarak açıkladığı rakamı da yüzde 2,2 olarak revize etmiştir.

TÜİK 3. çeyrekte ihracatın yüzde 8 arttığını ithalatın da yüzde 1.8 azaldığını açıklamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2014 yılı üçüncü çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 831.287 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %3.60 azalma olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 33.10 diğer konut satışlarının payı %66.90 olmuştur.

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası, Mütakabiliyet Yasası ve 2B Yasalarının yürürlüğe girmesi, bununla birlikte 2013 yılında konut kredi faizlerinin düşük seviyede olması nedeniyle sektördeki büyüme hız kazanmıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2014 yılında olduğu gibi bu yılda sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar:

2014 yılı Mayıs ayından bu yana küresel iktisadi faaliyette ivme kaybı yaşanmış, petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarındaki hızlı düşüşün de katkısıyla enflasyon oranları düşük seviyelerini korumuştur. Ancak, ABD ve diğer ülkeler arasındaki büyüme eğiliminin artan oranda farklılaştığı gözlenmektedir. Çin dahil olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde büyüme ivme kaybederken, Euro bölgesi ve Japonya'da ekonomik büyüme oldukça kırılgan ve zayıf bir görünüme sahiptir. Diğer taraftan ABD ekonomisi güçlü bir toparlanma eğilimi sergilemektedir. Değinilen farklılaşma ülkelerin uyguladıkları para politikalarına da yansımaktadır. Varlık alım programını Ekim ayında sonlandıran ABD Merkez Bankası'nın (Fed) 2015 yılında faiz artırımlarına başlaması beklenmektedir. Buna karşın, aynı dönemde çeşitli araçlar kullanarak para politikalarını gevşeten Avrupa Merkez Bankası (ECB), Japonya Merkez Bankası (BoJ) ve Çin Merkez Bankası'nın büyümeyi desteklemeye dönük yeni adımlar atması muhtemeldir. Küresel ekonomik aktivitenin güç kaybetmeye devam etmesi halinde, Fed'in de para politikasındaki normalleşmeyi geciktirebileceği değerlendirilmektedir.

Genişletici para politikaları nedeniyle oluşan düşük faiz ortamı küresel ölçekte bazı finansal risklere yol açmakta, risklerin özellikle banka dışı finansal kesimde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir. Önümüzdeki dönemde, küresel büyüme dinamiklerindeki kırılganlığın sürmesi durumunda düşük faiz ortamından kaynaklanabilecek risklerle mücadelede para politikasından ziyade makro ihtiyati politikaların ön plana çıkması beklenmektedir. Küresel para politikalarının normalleşme sürecine dair süregelen belirsizlikler küresel risk iştahının ve sermaye akımlarının verilere duyarlılığını artırmaktadır. Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının ülkelere özgü unsurlara olan duyarlılığının devam etmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümüleri, enflasyon oranları ve dış dengeleri ön plana çıkacaktır. Öte yandan, son dönemde iktisadi faaliyetin zayıf seyri küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ötelenme olasılığını güçlendirmektedir. Gelişmiş ülke para politikalarındaki normalleşmenin gecikmesi halinde aşırı borçlanma riski söz konusu olabilecektir. Bu durumda, finansal sistemin şoklara karşı dayanıklılığını artırma ve basiretli borçlanmayı teşvik amaçlı tedbirler önem arz edecektir. Öncü göstergeler, 2014 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlayan Türkiye ekonomisinin yılın ikinci yarısında daha iyi bir performans sergilemekte olduğuna işaret etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde özel tüketim ve yatırım talebinde ılımlı bir toparlanmanın başladığı ve iç talebin büyümeye daha fazla katkı verdiği görülmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlamanın da etkisiyle ihracatın yıllık büyümeye katkısı görece olarak azalmıştır. Büyüme kompozisyonundaki bu değişime rağmen, tüketici kredilerinin ılımlı seyri ve dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi destekleyebilecektir. Bu doğrultuda, cari işlemler açığındaki iyileşmenin yavaşlamakla birlikte devam edeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte,

küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki kırılgan seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır.

Hanehalkı finansal varlık/yükümlülük dengesindeki kademeli iyileşme devam etmektedir. Hanehalkı varlıkları tasarruf oranındaki yükseliş ve özellikle yatırım fonlarındaki artış ile büyümesini sürdürmektedir. Yükümlülük tarafında ise konut kredilerinin bireysel krediler içindeki ağırlığı kademeli olarak artmaya devam ederken, ihtiyaç kredileri hanehalkının temel finansman aracı olarak öne çıkmaktadır. Makro ihtiyati tedbirlerin de katkısıyla bireysel kredi kartı ve taşıt kredilerinin yıllık büyümesi kontrol altına alınmıştır. Bu durum hanehalkı borçluluğunun aşırı hızda artışını sınırlamaktadır. Küresel ekonomideki yavaşlamanın da etkisiyle ihracatın yıllık büyümeye katkısı görece olarak azalmıştır. Büyüme kompozisyonundaki bu değişime rağmen, tüketici kredilerinin ılımlı seyri ve dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler cari dengesindeki iyileşmeyi destekleyebilecektir. Bu doğrultuda, cari işlemler açığındaki iyileşmenin yavaşlamakla birlikte devam edeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki kırılgan seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Hanehalkı finansal varlık/yükümlülük dengesindeki kademeli iyileşme devam etmektedir. Hanehalkı varlıkları tasarruf oranındaki yükseliş ve özellikle yatırım fonlarındaki artış ile büyümesini sürdürmektedir. Yükümlülük tarafında ise konut kredilerinin bireysel krediler içindeki ağırlığı kademeli olarak artmaya devam ederken, ihtiyaç kredileri hanehalkının temel finansman aracı olarak öne çıkmaktadır. Makro ihtiyati tedbirlerin de katkısıyla bireysel kredi kartı ve taşıt kredilerinin yıllık büyümesi kontrol altına alınmıştır. Bu durum hanehalkı borçluluğunun aşırı hızda artışını sınırlamaktadır. Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranı, yurt içi kaynaklı olarak artmaya devam etmektedir. Yurt içi yükümlülüklerdeki artış, TP kredilerden kaynaklanmakta, YP kredi kullanımları ise görece zayıf seyrini sürdürmektedir. Firmalarının yurt içi bankalardan kullandıkları kredilerin koşullarının ve faiz oranlarının gelişimi, bankaların ticari kredi kullandırmalarında istekli bir duruş sergilediğine işaret etmektedir. Reel sektörün yurt dışı yükümlülükleri ise GSYİH'ye oranla istikrarlı bir seyir izlerken, yurt dışından sağlanan finansal kaynaklar içerisinde kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin payı son MB Finansal İstikrar Rapor döneminden bu yana bir miktar azalmıştır.

Son on yılda, özellikle 2008 küresel finansal kriz sonrası süreçte Türkiye ekonomisinin dinamizminin itici gücü olan özel sektör, 2013 yılı üçüncü çeyrek büyümesine de önemli bir katkı sağlamıştır. 2011 yılının son çeyreğinden sonra ilk kez 2013 yılı üçüncü çeyrek dönemde %5,3 oranındaki artış oranıyla pozitif değişim gösteren özel sektör yatırım harcamaları, söz konusu dönemde toplam GSYH büyüme oranına 1 puan katkıda bulunmuştur. Aynı dönemde, özel tüketim harcamalarının yıllık düzeyde %5,1 oranında artış göstermesi neticesinde, özel tüketimin büyümeye katkısı 3,3 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde, kamu tüketim ve yatırım harcamalarının

büyümeye katkısı ise, bir önceki dönem değeri olan 2,8 puandan 0,4 puana gerilemiştir. Söz konusu bu yeni büyüme kompozisyonunda, özel sektör büyümenin itici unsuru olarak yeniden güç kazanırken, kamu yatırım ve nihai tüketim harcamaları, büyümeye daha kısıtlı ölçüde katkı sağlamıştır. Büyümenin yapısındaki bu eğilim, dengeli büyüme açısından oldukça olumlu bir gelişmedir. Türkiye Ekonomisi 2014 Diğer taraftan, stoklardaki değişimin büyümeye katkısının pozitif yönde gücünü koruması ve dış talebin büyümeye katkısının negatif bölgede kalmaya devam etmesi, gelecek dönemlerde, büyümenin potansiyele yakın oranlarda sürdürülebilirliği açısından kısıt oluşturmaya devam etmektedir. 2013 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamları, kalemler itibarıyla büyümeye katkılar olarak incelendiğinde, mevcut dönemde iç talep büyümeye 4.7 puan katkı sağlarken, dış talep ise büyümeyi 2.2 puan düşürmektedir. Üçüncü çeyrekte her ne kadar iç talebin katkısında azalma olsa da dış talebin negatif etkisinde de azalma olmuş ve büyüme yatay seyrini korumuştur. Yatırım harcamaları tarafı incelendiğinde, kamu yatırım harcamaları yılın ilk çeyreğinde 2.3 puan katkı yapmakta, daha sonra düşme eğilimine girerek üçüncü çeyrekte büyümeye 0.4 puanlık bir katkı sağlamaktadır.

Özel sektör yatırım harcamaları ise tam tersi bir eğilimle hareket etmekte, yılın ilk çeyreğinde büyümeyi 1.6 puan düşürmesine rağmen son çeyrekte 1 puanlık katkı sağlamaktadır. Tüketim harcamaları cephesinde ise, kamu nihai tüketim harcamaları büyümeye 0.1 puan artı yönlü katkı yaparken, hanehalkı tüketim harcamaları 3.3 puanlık olumlu bir katkı yapmaktadır. Hızlı büyüme yılları olan 2010 ve 2011'de büyümede belirgin role sahip olan inşaat sektörü, 2012 yılında büyümeye katkı sağlayamazken, 2013 yılında yeniden pozitif katkı sağlayarak üçüncü çeyrekte 0.5 puanlık bir katkıya erişmektedir. Hizmetler, sanayi ve özellikle inşaat sektörlerinde hızlanma dikkat çekici seviyelerdeyken, ekonomi içinde %10'dan düşük paya sahip tarım sektöründe büyüme yavaşlamaktadır ¹

¹ TCMB Finansal İstikrar ve Enflasyon Raporundan alınmıştır.

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.

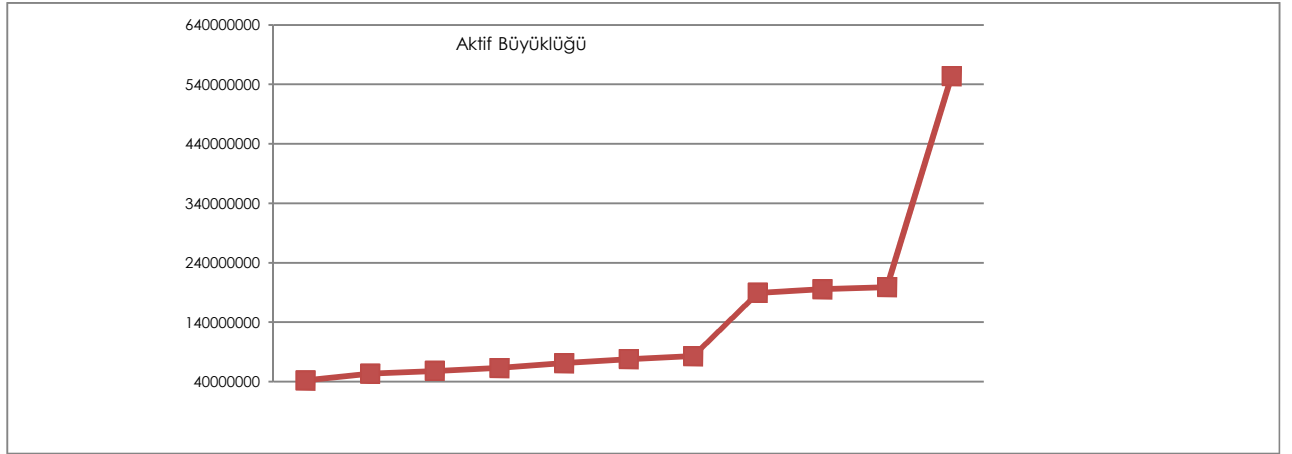
Burada Şirketimiz T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğu protokol ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tamamlanmasını takiben yatırımının karşılığı olarak, sürekli, düzenli ve yüksek gelire kavuşacaktır. Finansal piyasalarda en iyi getiriyi sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	237,26
Likit Oran	237,26
Nakit Oran	232,81
Dönem Net Karlılığı Oranı	8,39

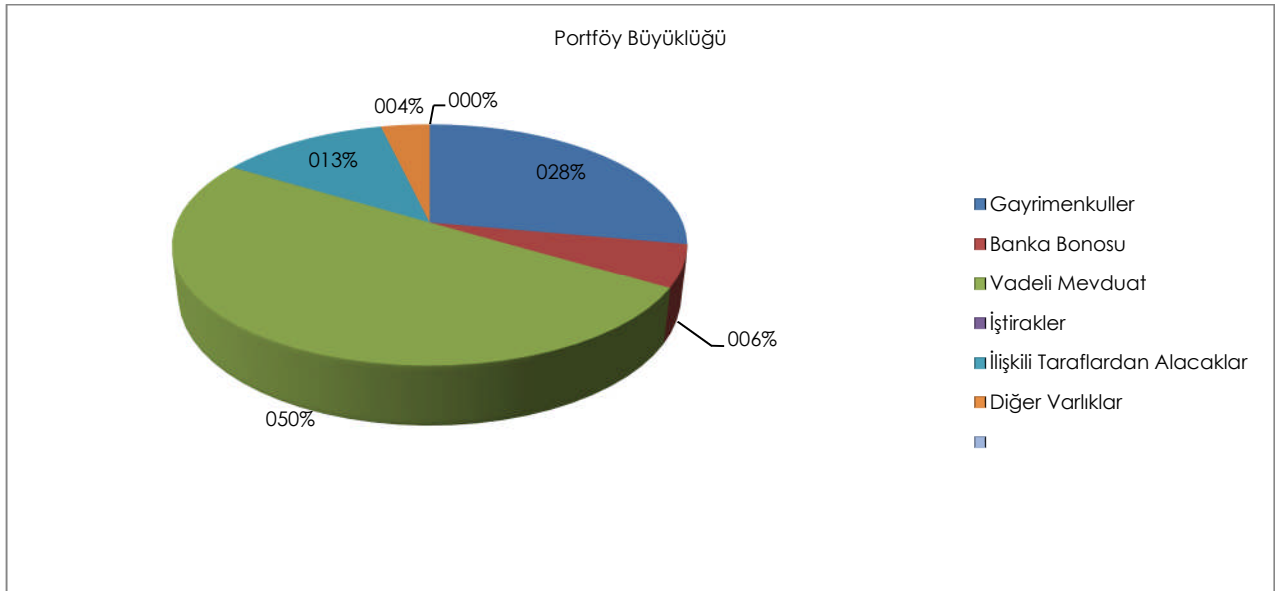
- Yıllar İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

Yıllar	Sermaye	Kar
1996	250.000,00 TL	226.000,00 TL
1997	375.000,00 TL	257.000,00 TL
1998	1.492.875,00 TL	1.567.097,00 TL
1999	2.000.452,50 TL	1.861.000,00 TL
2000	3.500.791,50 TL	1.254.000,00 TL
2001	4.376.000,00 TL	1.772.432,00 TL
2002	5.000.000,00 TL	1.858.530,00 TL
2005	15.000.000,00 TL	6.127.000,00 TL
2006	16.800.000,00 TL	4.522.192,00 TL
2007	18.480.000,00 TL	5.197.227,00 TL
2008	19.300.000,00 TL	8.113.000,00 TL
2009	20.800.000,00 TL	6.879.000,00 TL
2010	20.800.000,00 TL	4.960.000,00 TL
2011	100.000.000,00 TL	25.790.717,00 TL
2012	105.000.000,00 TL	6.217.962,00 TL
2013	106.200.000,00 TL	4.358.389,00 TL
2014	203.319.794,00 TL	21.854.652,00 TL

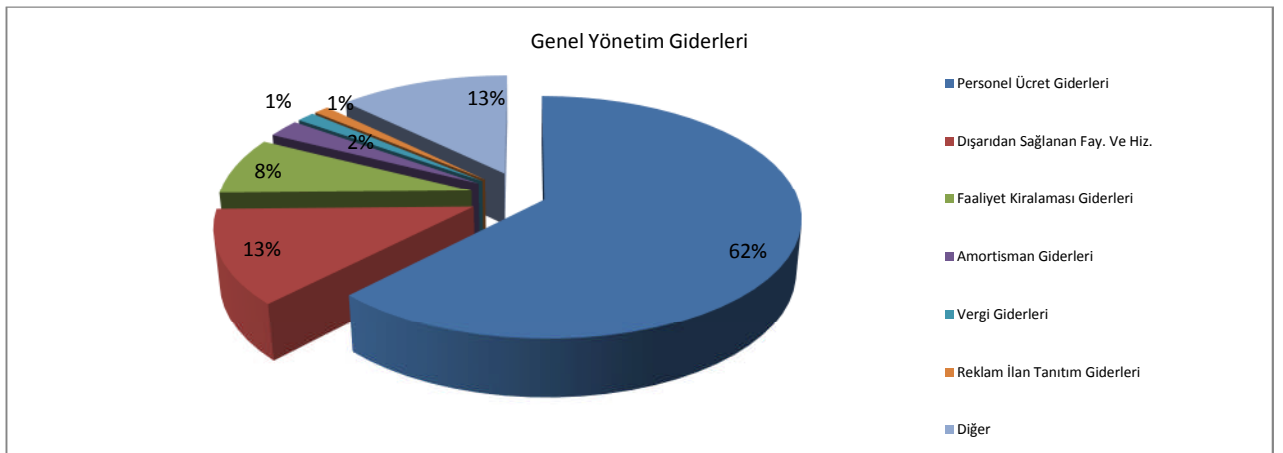
Aktif Büyüklük



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	:116/5900

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 bulunmaktadır.

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

34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 25.12.2014 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 11.432.203,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2.1. Tapu Bilgileri

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



2.2. 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.

2.3. 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)

2.4. 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 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2014 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 9.851.695,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3-ALİAĞA İŞ MERKEZİ

3.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50
Parsel :5637
Parsel Alanı :189 m²

3.2. Konum



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

Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilmiş olup genelde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

3.3. 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)

3.4. 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 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2014 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.890.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

4-KÜTAHYA İŞ MERKEZİ



4.1. Tapu Bilgileri

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

4.2. Konum

Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşe konumlu binadır. 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 bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

4.3. 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)

4.4. Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumda bulunması, 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, binamızın değerine 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 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2014 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.875.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5-FATİH İŞ MERKEZİ

5.1. Tapu Bilgileri

Ada : 2123
Parsel : 9
Parsel Alanı : 124 m²

5.2. Konum



Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama 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.

5.3. 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)

5.4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumunda 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 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2014 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 4.070.000,-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 01.01.2014 tarihinden itibaren 78.084,63-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

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 01.01.2014 tarihinden itibaren 60.165,45-TL+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 721.985,40-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 kirası 01.02.2014 tarihinden itibaren aylık 22.167,91-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 kirası 01.02.2014 tarihinden itibaren aylık 30.401,71-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 kirası 01.02.2014 tarihinden itibaren aylık 19.634,43-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

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.14	Şub.14	Mar.14	Nis.14	May.14	Haz.14	Tem.14	Ağu.14	Eyl.14	Eki.14	Kas.14	Ara.14	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	78.084,63	937.015,56
KAVAKLIDERE DÜKKAN	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	60.165,45	721.985,40
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	22.167,91	264.140,79
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	30.401,71	362.250,28
FATİH İŞ MERKEZİ	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	19.634,43	233.953,22
TOPLAM TL	192.178,57	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	195.082,41	2.519.345,25

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, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Avan proje ikmal edilerek hazırlanmıştır. Ruhsat projesi ile birlikte belediye görüşme süreci başlamıştır. Önümüzdeki dönemde inşaat ruhsatının alınması ile belirlenen yapım süreci doğrultusunda proje ihale çalışmaları yürütülecektir.

Taşınmaz, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan alanda yer almakta olup, yüksek gelir gruplarının tercih ettiği ve yaşamın devam ettiği Ağaoğlu My World, UpHill Court, Kent Plus gibi konut projeleri ile aynı bölgede inşa halindeki Sarphan Finans Park, Varyap Meridian, Metropol İstanbul gibi prestijli projelerle aynı lokasyondadır.

2.2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 33 numaralı Parsel

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda ; G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında HALK GYO A.Ş.ile birlikte 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım ve ruhsat süreci devam etmektedir.

2.3. Trabzon, Ortahisar, Kalkınma Mahallesi 319 ada, 9 Numaralı Parsel

Trabzon, Ortahisar ilçesi, Kalkınma Mahallesinde, tapunun; 319 ada 9 parselinde bulunan 7.781 m² yüzölçümündeki taşınmaz Şirketimizce 24.07.2014 tarihinde 13.377.236,48TL bedelle satın alınmıştır. Bölgenin ana arterlerinden olan Devlet Sahil Yolu Caddesi üzerinde ve yola 120 m cephelidir.

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

Söz konusu gayrimenkulün portföyümüze alınmasından sonra Şirketimize ulaşan satın alma talepleri üzerine, natamam tesisin ikmal edilerek değerlendirilmesi yerine satışının Şirketimiz için daha uygun olacağı düşünülmüş ve gayrimenkul satışa sunulmuştur. Teklif alma usulü ile yapılan 30 Ekim 2014 tarihli ihalede, alınan teklifler yeterli bulunmayarak değerlendirmeye alınmamıştır.

Gayrimenkulün satışı ile ilgili çalışmalarımız ve görüşmelerimiz halen devam etmektedir.

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 kiralama bu çalışmaların 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.

Ülkemizi Dünya Finans Piyasalarında öne çıkaracak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanındaki arsaları ile bu bölgede yatırımcı olarak yer almak Şirketimiz vizyonu açısından son derece önemlidir. Uzun vadede yüksek rantı olacak bu projede olmak Şirketimizi sektörde adından söz edilir bir konuma getirecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Proje Fotoğrafları



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

C-FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 ^(*)
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		319.101.316	55.678.411
Nakit ve nakit benzerleri	4	281.675.726	19.804.281
Finansal yatırımlar	5	31.441.510	35.591.243
Diğer alacaklar	7	1.350	1.138
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.350	1.138
Peşin ödenmiş giderler	8	50.602	47.669
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	3.061.285	234.080
Diğer dönen varlıklar	9	2.870.843	-
DURAN VARLIKLAR		234.764.703	143.312.888
Diğer alacaklar	7	15.570	1.299
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	15.570	1.299
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	167.815.111	142.885.158
Stoklar	11	56.108.737	-
Maddi duran varlıklar	12	913.877	412.395
Maddi olmayan duran varlıklar	13	10.047	14.036
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	10.047	14.036
Diğer duran varlıklar	9	9.901.361	-
TOPLAM VARLIKLAR		553.866.019	198.991.299
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.344.933	785.622
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	626.371	565.405
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3, 14	626.371	565.405
Ticari borçlar	6	48.807	11.608
-İlişkili taraflara ticari borçlar	3, 6	3.806	4.945
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	45.001	6.663
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	26.357	21.586
Kısa vadeli karşılıklar	17	128.156	96.174
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	128.156	96.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	515.242	90.849
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		220.855	814.822
Uzun vadeli borçlanmalar	14	108.047	721.561
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3, 14	108.047	721.561
Uzun vadeli karşılıklar	17	112.808	93.261
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	112.808	93.261
ÖZKAYNAKLAR		552.300.231	197.390.855
Ödenmiş sermaye	19	203.319.794	106.200.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri	19	246.731.349	9.759.034
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/(kayıplar)	19	9.630	(2.985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.638.821	3.439.598
Geçmiş yıllar karları		55.146.977	52.037.811
Net dönem karı		21.854.652	4.358.389
TOPLAM KAYNAKLAR		553.866.019	198.991.299

(*) Not 2.3.2'e bakınız.

31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolar, 11 Şubat 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013(*)
Hasılat	20	2.603.345	2.338.085
Satışların maliyeti (-)	20	(685.854)	(247.380)
Brüt kar		1.917.491	2.090.705
Genel yönetim giderleri (-)	21	(3.186.029)	(1.993.891)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	50.181	8.522
Esas faaliyet (zararı)/karı		(1.218.357)	105.336
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	3.110.976	2.830.929
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		1.892.619	2.936.265
Finansman gelirleri	24	19.962.033	1.422.124
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		21.854.652	4.358.389
Dönem vergi geliri / (gideri)	26	-	-
Dönem karı		21.854.652	4.358.389
Adi pay başına kazanç	27	0,1418	0,0410
Sulandırılmış pay başına kazanç	27	0,1418	0,0410
DİĞER KAPSAMLI GELİR		12.615	(2.985)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)		12.615	(2.985)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		21.867.267	4.355.404

(*) Not 2.3.2'e bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	105.000.000	21.599.008	9.759.034	-	3.144.458	47.314.989	6.217.962	193.035.451
Transferler	-	-	-	-	295.140	5.922.822	(6.217.962)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(2.985)	-	-	4.358.389	4.355.404
Sermaye artırımını	1.200.000	-	-	-	-	(1.200.000)	-	-
31 Aralık 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	52.037.811	4.358.389	197.390.855
1 Ocak 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	52.037.811	4.358.389	197.390.855
Sermaye artırımını (Not 19)	97.119.794	-	-	-	-	-	-	97.119.794
Pay ihraç primleri (Not 19)	-	-	236.972.315	-	-	-	-	236.972.315
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Transferler	-	-	-	-	199.223	4.159.166	(4.358.389)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	12.615	-	-	21.854.652	21.867.267
31 Aralık 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	55.146.977	21.854.652	552.300.231

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
	Dipnotlar		
A.İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları			
Net dönem karı		21.854.652	4.358.389
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10, 12, 13	119.592	65.006
Sabit kıymet satış karı ile ilgili düzeltmeler	25	(53.734)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		32.162	53.307
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(20.948.986)	(4.270.172)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve dönen varlıklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(15.613.892)	(453)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalış		(2.933)	39.023
Stoklardaki (artış)/azalış		(56.108.737)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		36.753	(2.885.996)
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		37.199	(47.596)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		424.393	(236.297)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(70.223.531)	(2.924.789)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(573.096)	(193.184)
Maddi duran varlık satışından nakit girişleri		54.040	-
Finansal varlık alımları, net		1.540.050	(1.042.220)
Alınan faizler		2.609.683	2.661.856
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(24.974.248)	(1.449.282)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(21.343.571)	(22.830)
C.Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(458.905)	(507.216)
Temettü ödemesi	19	(1.050.000)	-
Alınan faizler		20.237.292	2.837.591
Ödenen faizler		(106.372)	(148.817)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihraçından kaynaklanan nakit girişleri		334.092.109	1.200.000
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		352.714.124	3.381.558
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim		261.147.022	433.939
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	19.625.266	19.191.327
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	280.772.288	19.625.266

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Vakıf Gayrimenkul" veya "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 merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye İstanbul / Türkiye

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")*	28,87	58.689.843	27,63	29.344.919
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14,63	29.735.998	14,00	14.867.997
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf")*	6,96	14.159.999	6,67	7.079.999
Vakıfbank Memur ve Emekli Sandığı (*)	3,48	7.080.000	3,80	3.539.999
Halka açık hisseler	42,58	86.573.954	45,03	47.827.083
Diğer	3,48	7.080.000	3,34	3.540.003
Toplam	100	203.319.794	100	106.200.000

(*) Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihli itibarıyla, Vakıfbank Şirket'in halka açık hisselerinden 20.000.000 TL tutarında hisse alarak pay oranını %28,87'den %38,70'e, Vakıf Şirket'in halka açık hisselerinden 4.563.341 TL tutarında hisse alarak pay oranını %6,96'dan % 9,21'e , Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı ise Şirket'in halka açık hisselerinden 10.971.300 TL tutarında hisse alarak pay oranını %3,48'den % 8,88'e çıkarmıştır.

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 15(Onbeş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 300.000.000 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 15 kişidir (31 Aralık 2013: 14 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Şubat 2015 tarihinde onaylanmıştır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk-Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk-Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket ,98.124,47 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL +KDV bedel karşılığı , %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 11 Şubat 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklıkları, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

2.3.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.
- TFRYK 21 -'Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtmak suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metodların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığı açıklanmıştır.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemten doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.
 - TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat', 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
 - TFRS 9, "Finansal araçlar", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
 - TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asması, kauçuk ağacı, palimiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.
 - TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
 - Yıllık iyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış metodlarına ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- Şirket yukarıdaki yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2013 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları

7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca, karşılaştırma olarak verilen ilişikteki finansal tablolarında, cari dönem finansal tabloları ile tutarlı olabilmesi için çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli yeniden düzenlenmiş bilançosunda ve gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- a) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Peşin ödenmiş giderler" hesabı içerisinde gösterilen 234.080 TL tutarındaki peşin ödenen vergiler ve fonlar "Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar" hesabında,
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde gösterilen 21.586 TL tutarındaki SGK primleri "Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar" hesabında,
- b) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilen 2.661.856 TL tutarındaki banka bonusu faiz gelirleri, 106.812 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler, ve 14.091 TL tutarındaki yatırım fonlarından elde edilen gelirler ile 48.170 TL tutarındaki banka bonusu satışından elde edilen gelirler "Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler" hesabında ve yine "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilen 1.590.301 TL tutarındaki vadeli mevduatlardan elde edilen faiz gelirleri ile 22.334 TL tutarındaki banka masraf ve komisyonları "Finansman gelirleri/(giderleri)" hesabında gösterilmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Hasılat, 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.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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.

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 varsa 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.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri arazi ve arsalardan oluşmaktadır.

**Yatırım Amaçlı
Gayrimenkul Cinsi**

**Tahmini Ekonomik
Ömür (Yıl)**

Binalar

50

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4-10
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	2-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. (Dipnot 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların 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 kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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.

i) Türev olmayan finansal araçlar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, “Alım satım amaçlı finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar” ve “Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar” olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7 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.

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun 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
- İlgili olayların bilanço 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 duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.14 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 zimni 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.

2.4.15 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 durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.16 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.17 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.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 3.541 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2013: 3.254 TL).

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2014 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL tavan tutarı (1 Ocak 2014: 3.438 TL) kullanılmıştır.

2.4.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını uzun vadeye sınıflamıştır.

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 9.901.361 TL (31 Aralık 2013 tarihinde yoktur) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 nolu dipnottaki bilgiler bireysel finansal veriler olduğundan dolayı bu finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Vakıfbank Bonosu (Not 5)	31.441.510	35.591.243
Bankalar		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	277.622.673	19.780.820
Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank")	4.050.672	-
Peşin ödenmiş giderler		
Güneş Sigorta A.Ş. ("Güneş Sigorta")	43.696	42.256
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. ("Vakıf Sigorta")	87	84
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	3.759
Vakıfbank	-	1.151
Güneş Sigorta	-	35
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi ("Vakıf Leasing") (Not 14)	734.418	1.286.966
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halkbank	3.806	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelirler		
İlişkili taraflardan kira gelirleri		
Vakıfbank	1.582.330	1.463.881
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	937.015	874.204
Vakıf Faktoring	84.000	-
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Vakıfbank	21.075.513	1.590.301
Halkbank	65.217	-
İlişkili taraflardan yatırım faaliyet gelirleri		
Vakıfbank	3.057.242	2.830.929
İlişkili taraflardan diğer gelirler		
Vakıf Faktoring	47.944	-
Güneş Sigorta	348	-
31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Şirket, hasılatının önemli bir kısmını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.		
Giderler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ödenen kira giderleri		
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı	117.018	109.174
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri		
Güneş Sigorta	85.306	67.129
Vakıf Emeklilik A.Ş.	24.600	18.368
Vakıf Sigorta	1.037	1.004
İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri		
Vakıf Leasing	94.833	145.843
İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	181.487	39.407
Vakıfbank	11.383	2.973
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.596	9.084
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	482.020	447.515
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	185.570	207.750

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	2.381	1.480
Bankalar-Vadeli mevduat	281.539.042	19.779.015
Bankalar-Vadesiz mevduat	134.303	1.805
Yatırım fonları	-	21.981

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

281.675.726

19.804.281

Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları

(903.438)

(179.015)

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

280.772.288

19.625.266

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
TL	134.303	1.805
Toplam	134.303	1.805

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	116.135.943	11,30	2 Şubat 2015
TL	77.413.383	10,80	6 Şubat 2015
TL	51.583.140	10,15	12 Ocak 2015
TL	32.355.972	10,40	29 Ocak 2015
TL	4.050.604	8,00	2 Ocak 2015

Toplam

281.539.042

31 Aralık 2013	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	19.779.015	9,01	9 Ocak 2014
Toplam	19.779.015		

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

5 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Ortalama getiri (%)
31 Aralık 2014				
Banka Bonosu (Not 3)	31.200.000	13 Mart 2015	31.441.510	8,94
Toplam	31.200.000		31.441.510	
31 Aralık 2013				
Banka Bonosu (Not 3)	34.000.000	6 Haziran 2014	34.078.197	9,05
Banka Bonosu (Not 3)	1.500.000	2 Mayıs 2014	1.513.046	8,34
Toplam	35.500.000		35.591.243	

Finansal yatırımlarda gerçeğe uygun değerinden oluşan cari yıl değer artışı / (azalışı) yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Ticari alacaklar**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar	45.001	6.663
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	3.806	4.945
Toplam	48.807	11.608

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.350	1.138
Toplam	1.350	1.138

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	15.570	1.299
Toplam	15.570	1.299

8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	50.602	47.669
Toplam	50.602	47.669

9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları, aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	3.061.285	234.080
Toplam	3.061.285	234.080

(*) 3.061.285 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı dönem içerisinde elde edilmiş olan vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KDV alacağı	2.868.112	-
Diğer dönen varlıklar	2.731	-
Toplam	2.870.843	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KDV alacağı (*)	9.901.361	-
Toplam	9.901.361	-

(*) Diğer duran varlıkların tamamı Halk GYO-Vakıf GYO adi ortaklığının Sancaktepe/İstanbul'da alınan arsasının Katma Değer Vergisi alacağından oluşmaktadır.

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	136.768.534	125.171.523
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.046.577	17.713.635
Toplam	167.815.111	142.885.158

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Arsalar	136.768.534	125.171.523
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Binalar	17.669.340	17.713.635
Araziler (*)	13.377.237	-
Toplam	167.815.111	142.885.158

(*) Araziler'in, 13.042.000 TL tutarındaki kısmı Trabzon arazisinin alım bedelinden, 335.237 TL'lik kısmı ise arazi alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden oluşmaktadır.

Şirket portföyünde yer alan, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi Kalkınma Mahallesi, 619 Ada, 9 Parsel'inde yer alan arazi için gayrimenkulün üzerindeki yapı ruhsatının geçersiz olması nedeniyle Şirket'e 30 Aralık 2014 tarihi itibarı ile mevcut durum ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından bilgilendirme yazısı gönderilmiştir. Şirket, SPK' nın 30 Aralık 2014 tarihli yazısına istinaden , 7 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya gayrimenkulün tapudaki niteliğinin arsa olarak değiştirilmesi için gerekli çalışmaların başlatıldığını bildirmiş ve devam eden satış görüşmeleri ve tapu tashih işlemlerinin tamamlanabilmesi için altı ay süre verilmesini talep etmiş olup, Şirket'in 2 Şubat 2015 tarihi itibarıyla tapuda yaptığı işleme istinaden gayrimenkulün niteliği arsa olarak değiştirilmiştir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Arsalar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	125.171.523	123.722.242
Girışler (**)	11.597.011	1.449.281
Dönem sonu bakiyesi	136.768.534	125.171.523

(**) Arsalar'a yapılan 11.597.011 TL'lik girişlerinin 10.314.199 TL tutarındaki kısmı Ümraniye Belediyesine yapılan ruhsat harcı ödemelerinden, 1.266.810 TL tutarındaki kısmı proje çizim bedellerinden ve 16.002 TL tutarındaki kısmı ise proje ile ilgili diğer çeşitli ödemelerden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde Ümraniye Belediyesine ruhsat harç ödemelerini gerçekleştirmiş olup, inşaat ruhsatı işlemlerinin yıl sonuna kadar yetişmemesi sebebiyle ruhsat alınamamıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 120.020.438 TL (31 Aralık 2013: 120.020.438 TL) tutarındaki kısmı Ataşehir arsa bedelinden, 10.314.199 TL (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yoktur.) tutarındaki kısmı Ümraniye Belediye Başkanlığına yapılan ruhsat harç ödemeleri, 3.751.084 TL (31 Aralık 2013: 3.643.820 TL) tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden, 339.340 TL (31 Aralık 2013: 107.265 TL) tutarındaki kısmı arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan ve 2.678.710 TL proje çizim bedellerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Yoktur.). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla iş avansı bedeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 1.400.000 TL).

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.

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 parselde dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 8,774 m² ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7,226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplam arsadan oluşmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 310.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2013: 272.000.000 TL)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Trabzon Arsası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.800.000 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:**Binalar**

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar

Maliyetler	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
İstanbul/Levent İş Merkezi	5.849.516	-	-	5.849.516
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4.100.600	-	-	4.100.600
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4.066.000	-	-	4.066.000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	3.049.500	-	-	3.049.500
İstanbul/Fatih İş Merkezi(*)	2.642.900	-	-	2.642.900
Toplam	19.708.516	-	-	19.708.516

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi, finansal kiralama yoluyla, Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. ("Vakıf Leasing")'nden alınmıştır.

Binalar

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1.146.468)	-	-	(1.146.468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580.918)	-	-	(580.918)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(124.063)	(24.760)	-	(148.823)
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	(83.614)	(13.853)	-	(97.467)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(59.818)	(5.682)	-	(65.500)
Toplam	(1.994.881)	(44.295)	-	(2.039.176)

Net defter değerleri	1 Ocak 2014	31 Aralık 2014
İstanbul/Levent İş Merkezi	4.703.048	4.703.048
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3.519.682	3.519.682
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.941.937	3.917.177
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2.965.886	2.952.033
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2.583.082	2.577.400
Toplam	17.713.635	17.669.340

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar

Maliyetler	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	5.838.316	11.200	-	5.849.516
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4.100.600	-	-	4.100.600
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4.066.000	-	-	4.066.000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	3.049.500	-	-	3.049.500
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2.642.900	-	-	2.642.900
Toplam	19.697.316	11.200	-	19.708.516

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi, finansal kiralama yoluyla, Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. ("Vakıf Leasing")'nden alınmıştır.

Binalar

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1.146.468)	-	-	(1.146.468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580.918)	-	-	(580.918)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(99.303)	(24.760)	-	(124.063)
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	(69.761)	(13.853)	-	(83.614)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(54.136)	(5.682)	-	(59.818)
Toplam	(1.950.586)	(44.295)	-	(1.994.881)

Net defter değerleri	1 Ocak 2013	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	4.691.848	4.703.048
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3.519.682	3.519.682
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.966.697	3.941.937
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2.979.739	2.965.886
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2.588.764	2.583.082
Toplam	17.746.730	17.713.635

İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.003 m²'dir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul / Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.432.203 TL'dir (31 Aralık 2013:10.651.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 937.016 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2013: 874.204 TL).

Kütahya / Merkez İş Merkezi

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5.875.000 TL'dir (31 Aralık 2013:5.000.000 TL) . Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 362.250 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2013: 332.755 TL).

Ankara/Kavaklıdere Dükkan

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 912 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.851.695 TL'dir (31 Aralık 2013:8.208.000 TL) . Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 721.985 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2013: 673.588 TL).

İzmir/ Aliağa İş Merkezi

İzmir/ Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.323 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İzmir/ Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3.890.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 3.510.550 TL) . Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 264.141 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2013: 242.634TL).

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

İstanbul/Fatih İş Merkezi

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 4.070.000 TL'dir (31 Aralık 2013:3.942.735 TL) . Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 233.953 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2013: 214.904 TL).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla binaların kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
İstanbul/Levent İş Merkezi	4.703.048	11.432.203
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.917.177	5.875.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3.519.682	9.851.695
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2.952.033	3.890.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2.577.400	4.070.000
Toplam	17.669.340	35.118.898
31 Aralık 2013		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
İstanbul/Levent İş Merkezi	4.703.048	10.651.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.941.937	5.000.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3.519.682	8.208.000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2.965.886	3.510.550
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2.583.082	3.942.735
Toplam	17.713.635	31.312.285

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla binaların sigorta ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4 Şubat 2014	1.339.000	1 Şubat 2013	1.287.500
İstanbul/Levent İş Merkezi	15 Ocak 2014	1.202.004	15 Ocak 2013	1.202.004
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	4 Şubat 2014	745.875	1 Şubat 2013	720.375
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	8 Ocak 2014	533.520	15 Ocak 2013	515.280
İstanbul/Fatih İş Merkezi	7 Şubat 2014	297.613	8 Şubat 2013	287.438
Toplam		4.118.012		4.012.597

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla binaların ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	
	Ekspertiz tarihi	Ekspertiz değeri (*)
İstanbul/Levent İş Merkezi	25 Aralık 2014	11.432.203
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	25 Aralık 2014	9.851.695
Kütahya/Merkez İş Merkezi	25 Aralık 2014	5.875.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	25 Aralık 2014	4.070.000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	25 Aralık 2014	3.890.000

Toplam 35.118.898

	31 Aralık 2013	
	Ekspertiz tarihi	Ekspertiz değeri (*)
İstanbul/Levent İş Merkezi	20 Aralık 2013	10.651.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	20 Aralık 2013	8.208.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	20 Aralık 2013	5.000.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	20 Aralık 2013	3.942.735
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	20 Aralık 2013	3.510.550

Toplam 31.312.285

(*) Emsal karşılaştırma yöntemine göre ekspertiz değerlerini göstermektedir.

11 STOKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Arsalar	56.108.737	-
Toplam	56.108.737	-

Şirket ,98.124,47 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL +KDV bedel karşılığı , %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan arsalar stokların altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını uzun vadeye sınıflamıştır.

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Arsalar (*)	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	250.595	167.335	(43.619)	374.311
Taşıtlar	267.074	-	(97.194)	169.880
Özel maliyetler	65.744	402.522	(65.745)	402.521
Toplam	789.339	569.857	(206.558)	1.152.638

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Birikmiş amortisman

Demirbaşlar	(211.667)	(18.901)	43.619	(186.949)
Taşıtlar	(100.040)	(33.961)	97.194	(36.807)
Özel maliyetler	(65.237)	(15.207)	65.439	(15.005)
Toplam	(376.944)	(68.069)	206.252	(238.761)
Net defter değeri	412.395			913.877

(*) Ankara ili, Erler mahallesinde konumlu 2 adet arsa, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler Mahallesi 48744 ada, 5 ve 48750 ada 1 nolu parsellerde kayıtlıdır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre arsanın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 720.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 68.069 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2013:15.217).

	1 Ocak 2013	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	227.291	23.304	-	250.595
Taşıtlar	97.194	169.880	-	267.074
Özel maliyetler	65.744	-	-	65.744
Toplam	596.155	193.184	-	789.339
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(202.657)	(9.010)	-	(211.667)
Taşıtlar	(97.194)	(2.846)	-	(100.040)
Özel maliyetler	(61.876)	(3.361)	-	(65.237)
Toplam	(361.727)	(15.217)	-	(376.944)
Net defter değeri	234.428			412.395

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet	52.952	3.239	-	56.191
Birikmiş itfa payları	(38.916)	(7.228)	-	(46.144)
Net defter değeri	14.036			10.047

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet	43.949	9.003	-	52.952
Birikmiş itfa payları	(33.422)	(5.494)	-	(38.916)
Net defter değeri	10.527			14.036

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 7.228 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2013:5.494 TL).

14 UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	656.034	656.034
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(29.663)	(90.629)
Toplam	626.371	565.405

Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	109.339	765.373
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(1.292)	(43.812)
Toplam	108.047	721.561

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	9,98%	TL	626.371	626.371
Uzun vadeli borçlar	9,98%	TL	108.047	108.047
				734.418

31 Aralık 2013	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	9,98%	TL	565.405	565.405
Uzun vadeli borçlar	9,98%	TL	721.561	721.561
				1.286.966

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	83.974	166.593
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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
83.974		166.593

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0,02'dir (31 Aralık 2013: %0,08).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.520.548	1.520.548	1.471.378	1.471.378
	1.520.548		1.471.378	

Şirket tarafından alınan teminatlar 1.520.548 TL tutarında olup, taşeron firmadan alınan 2.378 TL (31 Aralık 2013: 2.378 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 A.Ş.'den alınan 369.000 TL (31 Aralık 2013: 369.000 TL) tutarında banka teminat mektubu, Tasarım Hizmetleri ihalesini kazanan Tabanlıoğlu Mimarlık Dan. Ltd. Şti.'den alınan 1.100.000 TL (31 Aralık 2013: 1.100.000 TL) tutarındaki teminat mektubu, Genel Müdürlük hizmet binası iç dekorasyon hizmeti ihalesini kazanan Say Reklamcılık Yapı Dekorasyon Proje Taahhüt San.'den alınan 46.170 TL (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla: Yoktur) tutarında banka teminat mektubu ve Ekol Grup Güvenlik Koruma ve Eğitim Hizmetleri Ltd. Şti. 'den alınan 3.000 TL (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla: Yoktur) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

Şirket'in aleyhine açılmış davalar

Vakıf GYO, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL' den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket ortaklıklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vb. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine , duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiştir.

Dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda , Vakıf GYO A.Ş. aleyhine tazminata hükmedilmeyecektir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde Türkiye 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 2014 itibarıyla 22.168 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.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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 2014 itibarıyla 19.634 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 2014 itibarıyla 60.165 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'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 2014 itibarıyla 30.402 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 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2014 itibarıyla 78.085 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 9 Ekim 2014 tarihinde Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ile İstanbul Ümraniye ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2014 itibarıyla 21.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinde başlamak üzere 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 31 Aralık 2014 itibarıyla 7.801 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır. İlgili sözleşmenin süresi 31 Aralık 2014 tarihinde tamamlanmış olup, kira sözleşmesi uzatılmamıştır.

Şirket, 1 Eylül 2014 tarihinde başlamak üzere Burak Çilingir-Hilmi Fırat Çilingir ile İstanbul Ümraniye ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2014 itibarıyla 42.000 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	26.357	21.586
Dönem sonu bakiyesi	26.357	21.586

17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmayan izin karşılıkları	70.004	46.878
İkramiye karşılıkları	58.152	49.296
Toplam	128.156	96.174

İzin karşılığının 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak	46.878	36.015
Dönem içindeki değişim	23.861	10.863
Ödenen	(735)	-
Dönem sonu bakiyesi - 31 Aralık	70.004	46.878

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 3.541,37 TL (31 Aralık 2013: 3.438,22 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438,22 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	%3,30	%3,81
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%89,17	%99,71

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı bakiyesi , 1 Ocak	93.261	74.400
Faiz maliyeti	10.717	5.215
Hizmet maliyeti	21.445	10.631
Aktüeryal kazanç/Kayıp	(12.615)	(2.985)
Dönem sonu bakiyesi , 31 Aralık	112.808	93.261

18 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	515.242	90.849
Toplam	515.242	90.849

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Vakıfbank	A	15,32	31.152.000	14,67	15.575.997
	B	13,55	27.537.843	12,96	13.768.922
TOKİ	A	9,06	18.408.000	8,67	9.203.998
	B	5,57	11.327.998	5,33	5.663.999
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	A	5,57	11.328.000	5,34	5.663.999
	B	1,39	2.831.999	1,33	1.416.000
Halka açık hisseler	B	42,58	86.573.954	45,03	47.827.083
Diğer	A	5,57	11.328.000	5,34	5.664.003
	B	1,39	2.832.000	1,33	1.415.999
Toplam		100	203.319.794	100	106.200.000
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			224.918.802		127.799.008

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 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 13 Mart 2014 tarihli ve 12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile %100 oranında bedelli olarak artırılmasına karar verilmiştir, fakat Şirket'in ortaklarından halka açık kısımda yer alan hisse senedi sahiplerinin bir kısmı sermaye artırımını haklarından yararlanmadığından, Şirket'in sermayesi %91,45 oranı ile 106.200.000 TL'den 203.319.794 TL'ye çıkarılmış ve 4 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla sermaye tescil edilmiş olup 18 Temmuz 2014 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Pay senedi ihraç primleri	237.393.491	421.176
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	246.731.349	9.759.034

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Mart 2014 tarihli ve 12 numaralı kararı ile , 106.200.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tüm mevcut ortaklarının rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmadan tamamı nakden karşılanmak sureti ile 203.319.794 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Şirket bu halka arz sonucunda 97.119.794 TL nominal değerli hisse senetlerinden 334.092.109 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 236.972.315 TL de hisse senetleri ihraç primleri olarak finansal tablolara kaydedilmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 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.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2014 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 9.630 TL (31 Aralık 2013: 2.985 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Kar dağıtımı**

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

29 Mayıs 2014 tarihli 39 numaralı Yönetim Kurulu kararına istinaden 30 Mayıs 2014 tarihinde 1.050.000 TL tutarında temettü ödemesi yapılmıştır.

20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat		
Kira gelirleri	2.603.345	2.338.085
Toplam hasılat	2.603.345	2.338.085
Satışların maliyeti	(685.854)	(247.380)
Brüt kar	1.917.491	2.090.705

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Emlak vergisi giderleri	532.743	185.178
Kira giderleri	84.000	-
Amortisman giderleri	44.295	44.295
Sigorta giderleri	17.076	16.757
Bakım onarım gideri	7.740	1.150
Toplam	685.854	247.380

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel giderleri	1.954.022	1.531.814
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	437.959	163.008
Faaliyet kiralaması giderleri	243.018	109.174
Amortisman giderleri	75.297	20.711
Vergi giderleri	41.951	30.244
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	35.014	6.495
Diğer giderler	398.768	132.445
Toplam	3.186.029	1.993.891

Personel giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel maaş ve ücretleri	849.261	640.166
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	482.020	447.515
İkramiye gider tahakkukları ve ödemeleri	249.069	183.267
SGK işveren payı	170.493	121.919
Kullanılmayan izin karşılıkları gideri, net	23.126	10.863
Kıdem tazminatına ilişkin giderler	21.445	21.846
Diğer	158.608	106.238
Toplam	1.954.022	1.531.814

22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri 50.181 TL olup 47.944 TL'si ilişkili taraflara yansıtılan dışardan sağlanan fayda ve hizmetlerine ilişkin gelirlerden, 2.237 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 8.522 TL).

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlerde amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Genel yönetim giderleri	75.297	20.711
Satışların maliyeti	44.295	44.295
Toplam	119.592	65.006

24 FİNANSMAN GELİR/ GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sermaye arttırım giderleri (*)	1.042.299	-
Faiz giderleri	105.792	145.843
Banka masraf ve komisyonları	30.606	22.334
Toplam	1.178.697	168.177

(*) Söz konusu tutarın 730.656 TL'si SPK kayıt ücreti, 101.976 TL'si BİST kotasyon ücreti, 154.003 TL'si aracı kurumlara ödenen komisyon giderleri ve 55.664 TL'si sermaye artırım çalışmalarında kullanılan diğer giderlerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalardan alınan faiz gelirleri	21.140.730	1.590.301
Toplam	21.140.730	1.590.301

25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Banka bonusu faiz gelirleri	2.609.683	2.661.856
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler/(giderler)	422.293	154.982
Sabit kıymet satış karı	53.734	-
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	25.266	14.091
Toplam	3.110.976	2.830.929

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

27 PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Net dönem karı	21.854.652	4.358.389
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	154.094.693	106.200.000
Pay başına kazanç	0,1418	0,0410

28 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.

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2014	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)	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter 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	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2013	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)	-	-	-	2.437	19.780.820	35.591.243	-	55.374.500
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	2.437	19.780.820	35.591.243	-	55.374.500
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter 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	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	626.371	656.033	164.008	492.025	-	-
Ticari borçlar	48.807	48.807	48.807	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	515.242	515.242	56.321	458.921	-	-
Toplam	1.190.420	1.220.082	269.136	950.946	-	-

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	108.047	106.756	-	-	106.756	-
Toplam	108.047	106.756	-	-	106.756	-

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Sözleşme uyarınca vadeler**

31 Aralık 2013	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	565.405	656.034	164.009	492.025	-	-
Ticari borçlar	11.608	11.608	11.608	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	90.849	90.849	90.849	-	-	-
Toplam	667.862	758.491	266.466	492.025	-	-

31 Aralık 2013	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	721.561	765.373	-	-	765.373	-
Toplam	721.561	765.373	-	-	765.373	-

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 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'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 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 2014	31 Aralık 2013
Finansal varlıklar	312.980.552	55.370.258
Vadeli mevduat	281.539.042	19.779.015
Finansal yatırımlar	31.441.510	35.591.243
Finansal yükümlülükler	734.418	1.286.966

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
Finansal araçlar				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%10,80	TL	%9,01
Finansal yatırımlar	TL	%8,94	TL	%9,05
Finansal borçlar	TL	%9,98	TL	%9,98

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine olan etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde Türk Lirası para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan yüksek düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 56.146 TL (31 Aralık 2013: 138.048 TL) daha düşük/ yüksek olacaktı.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam yükümlülükler	1.565.788	1.600.444
Hazır değerler	281.675.726	19.804.281
Net yükümlülük	(280.109.938)	(18.203.837)
Öz kaynaklar	552.300.231	197.390.855

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'in, 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.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
734.418	1.286.966	715.099	1.240.762

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - 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.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri:				
Yatırım fonları	-	-	-	-
Finansal yatırımlar:				
Borçlanma senetleri	31.441.510	-	-	31.441.510
Toplam finansal varlıklar	31.441.510			31.441.510
31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri:				
Yatırım fonları	21.981	-	-	21.981
Finansal yatırımlar:				
Borçlanma senetleri	35.591.243	-	-	35.591.243
Toplam finansal varlıklar	35.613.224	-	-	35.613.224

30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket portföyünde yer alan, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi Kalkınma Mahallesi, 619 Ada, 9 Parsel'inde yer alan arazi için gayrimenkulün üzerindeki yapı ruhsatının geçersiz olması nedeniyle Şirket'e 30 Aralık 2014 tarihi itibarı ile mevcut durum ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından bilgilendirme yazısı gönderilmiştir. Şirket, SPK' nın 30 Aralık 2014 tarihli yazısına istinaden , 7 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya gayrimenkulün tapudaki niteliğinin arsa olarak değiştirilmesi için gerekli çalışmaların başlatıldığını bildirmiş ve devam eden satış görüşmeleri ve tapu tashih işlemlerinin tamamlanabilmesi için altı ay süre verilmesini talep etmiş olup, Şirket'in 2 Şubat 2015 tarihi itibarıyla tapuda yaptığı işleme istinaden gayrimenkulün niteliği arsa olarak değiştirilmiştir.

**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu ek dipnottaki bilgiler bireysel finansal veriler olduğundan dolayı bu finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	309.064.183	55.394.044
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar(*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	154.437.875	142.885.158
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	50.000	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar(*)		90.309.786	712.097
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	553.861.844	198.991.299
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	734.418	1.286.966
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	552.300.231	197.390.855
	Diğer Kaynaklar		827.195	313.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	553.861.844	198.991.299

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	277.622.673	19.780.820
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	83.974	166.593
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%27,88	%71,80	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%55,81	%27,84	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,04	%0,10	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0,15	%0,74	Azami %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	%50,12	%9,94	Azami %10

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

(*) 13.377.237 TL tutarındaki Trabzon arazisi alım bedeli, portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda gayrimenkulün üzerindeki yapı ruhsatının 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçersiz olması nedeniyle diğer varlıklar altında gösterilmiştir. Şirket'e 30 Aralık 2014 tarihi itibarı ile mevcut durum ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından bilgilendirme yazısı gönderilmiştir. Şirket, SPK' nın 30 Aralık 2014 tarihli yazısına istinaden , 7 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya gayrimenkulün tapudaki niteliğinin arsa olarak değiştirilmesi için gerekli çalışmaların başlatıldığını bildirmiş ve devam eden satış görüşmeleri ve tapu tashih işlemlerinin tamamlanabilmesi için altı ay süre verilmesini talep etmiş olup, Şirket'in 2 Şubat 2015 tarihi itibarıyla tapuda yaptığı işleme istinaden gayrimenkulün niteliği arsa olarak değiştirilmiştir.

(**) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar', 'Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler' ve 'Vadeli/Vadesiz TL/Döviz' sınırlamalarına 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir.

Şirket, bu durumla ilgili olarak 16 Mayıs 2014 ve 21 Mayıs 2014 tarihlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak muhtemelen portföy sınırlamalarında karşılaşacağı uyumsuzlukları sebepleri ile açıklamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 2 Eylül 2014 tarihli cevap yazısında; Kurul'ca uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına bir yıl süre verilebileceği hükmü kapsamında Kurul'a başvurulabileceğini bildirmiş olup yıl sonu finansal tabloları üzerinden başvurusunu gerçekleştirecektir. Şirket, halihazırda portföy sınırlamaları uyumsuzluğuna neden olan nakit ve nakit benzerlerini yapacağı yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır.

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üye'sidir. Komite 2014 yılında altı adet rapor yayımlamıştır. Şirketimizde iç kontrol ve iç denetim mekanizması oluşturulmamış. Yıl içerisinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Firmasından bedelli sermaye arttımı çerçevesinde Şirket Değerleme Raporu hazırlanmış KAP'ta ve Şirketin İnternet Sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

2. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ

Şirketimiz içerden bilgi alanlar listesi mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulmaktadır. İlgili liste MKK A.Ş. nezdinde sisteme girilmekte, güncellemeler mevzuat süreleri dahilinde yapılmaktadır.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2014 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 112.808 TL'dir.

5. 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.

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. Şirket 2014 yılı Bağımsız Denetim hizmeti için Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ,Tam Tastik Hizmetleri için NSR YMM Ltd Şti. , yıl sonu gayrimenkul ekspertiz hizmetleri için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., yıl içi gayrimenkul değerleme hizmetleri için Denge 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.

7. GENEL KURUL

Şirketimizde, 12/02/2014 Tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ve 30/04/2014 tarihinde 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantılar İlgili mevzuat, Şirket Esas sözleşmesi, ilgili İç Yönerge ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformu, EGKS, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfası ve Şirket İnternet Sayfasında zamanında ve mevzuata uygun şekilde ilan edilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına 6 adet fiziki ve 14 adet EGKS aracılığıyla, Olağan Genel Kurul Toplantısına ise, 8 adet fiziki 16 adet EGKS aracılığıyla katılım gerçekleşmiştir.

12 Şubat 2013 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da:

- Esas Sözleşmenin Yeni Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi amacıyla 7. Maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin tadil metinleri okundu, müzakere edildi ve 36.108.000,- nominal A Grubu, 22.688.694,638 nominal B Grubu kabul oyu olarak oybirliği ile kabul edildi.

30 Nisan 2014 Tarihinde yapılan 2013 Yılı Olağan Genel Kurul'da:

- Esas Sözleşmenin 19. Maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Karar okundu, müzakere edildi ve 36.108.000,- TL nominal A Grubu, 60.391.550,09 TL nominal adet B Grubu kabul oyu olarak oybirliği ile kabul edildi.

- 2013 yılı Bağımsız Denetim hizmetinin Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firmasından alınması hususu kabul edildi.

İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

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.

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLİYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2014 Yılı içinde şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket ortaklıklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vb. maddeleri gereğince şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine , duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiştir. Dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda , Vakıf GYO A.Ş. aleyhine tazminata hükmedilmeyecektir..

Kamu otoriteleri tarafından Şirketimize uyarı, ihtar ve cezai işlem yapılmamıştır. Mevzuatlara aykırı herhangi bir işlem olmamıştır.

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

10-ŞİRKETİN DOĞRUDAN veya DOLAYLI İŞTİRAKLERİ PAY ORANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müşteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk-Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir.

Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsa da proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO A.Ş. %50 si HALK GYO olacak şekilde 110.000.000,-TL+KDV bedelle satın alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım ve ruhsat süreci devam etmektedir.

11-ŞİRKETİN ÖZEL DENETİME ve KAMU DENETİMENE AİT BİLGİLER

Şirketimiz Vakıfbank İştiraki olması sebebiyle çeşitli zamanlarda Vakıfbank'ın İç Denetim ve Kontrol Başkanlığı Denetçileri ile Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişleri tarafından denetimler görmektedir. Ayrıca dönem içerisinde SPK Uzmanı tarafından da inceleme yapılmıştır. Şirketimizin yayımlamış olduğu Mali Tablo ve ekleri Bağımsız Denetim Şirketi tarafından incelenmiş ve görüş verilmiştir.

12- ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ OLMASI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır.

Mali tablolarında detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçları baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz ara ve ana dönemler itibari ile Bağımsız Denetim firmasınınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte altı ayda bir, ayrıca ara dönemlerde Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

Şirketimizin, 2014 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, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirketimiz "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir.

3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.

4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.

13. 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.

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaşmış olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup açıklamış olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T.Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü Hizmet Binası ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca; Şirketimizin, 2013 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, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır. Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır. Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir. Borca batıklık durumu 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.

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.

a) Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler:

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden 4.3.6. numaralı ilke uyarınca yapılacaklara ilişkin aynı tebliğin 6. Maddesinin ikinci bendi gereği Şirketimiz için zorunluluk bulunmamaktadır. 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kısmi uyumsuzluk için ilgili Tebliğin 6. maddesinin ikinci bendi gereği Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmıştır.

Şirketimiz, bu istisna dışında uyulması gereken zorunlu ilkelerin tamamına uyum sağlamıştır.

b) Uygulanması Zorunlu Olmayan İlkeler:

Aşağıda sayılan ilkeler uygulanması zorunlu olmadığından henüz uygulanmamakta olup uygulanması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir. Aşağıda sayılmayan ilkeler uygulanmaktadır.

2.1.3. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe'nin yanı sıra eş anlı olarak İngilizce de KAP'ta açıklanır. İngilizce açıklamalar, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli ve açıklamanın Türkçesi ile tutarlı olacak şekilde özet olarak hazırlanır.

2.1.4. İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanır.

4.2.3. Yönetim kurulu; ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini oluşturur.

4.3.9. Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirkette Yatırımcı İlişkileri Bölümü yer almaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü dönem içerisinde ana görevleri olan,

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek konularında gerekli çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Şirketimiz bu dönemde, 12 Şubat 2014 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağanüstü Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 14 kişi, fiziki olarak ta 6 kişi katılmış ve sorunsuz tamamlanmıştır.

30 Nisan 2014 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağan Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 16 kişi, fiziki olarak ta 8 kişi katılmış ve Genel Kurul herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır.

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 28 bireysel, 3 kurumsal yatırımcı telefon ile, 6 bireysel yatırımcı ise e-posta ile başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Anlaşmazlıklar durumunda Yatırımcı İlişkileri Birimi, konuyu değerlendirerek, Şirket Yöneticilerinin bilgisine sunar.

II-14.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlamak için 31.12.2014 tarihi itibarıyla Yatırımcı İlişkileri Bölümüne Yönetici ve Uzman atanmıştır. Yine aynı tarihte Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmış olup mevzuata uyum sağlanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 31.12.2014 tarihinde hazırladığı 30 Eylül 2014 tarihli raporuyla yıl içindeki faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kuruluna bilgi vermiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	:Ebru BOZDOĞANGİL
Lisans Bilgileri	:Düzey 3 Lisansı (205195) Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)
E-Posta	: kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel	:(216) 527 66 66
Fax	:(216) 527 64 96
Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	: Yalçın TUTKAÇ
Lisans Bilgileri	:Düzey 3 Lisansı (203073), Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700500)
E-Posta	: kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel	:(216) 527 66 66
Fax	:(216) 527 64 96

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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 düzenlenmiştir.

Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. 30 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında özel denetçi tayini talebi olmuştur.

4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde 12 Şubat 2014 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ve 30 Nisan 2014 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurullarda toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. Genel Kurullara Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara EGK sistemi aracılığıyla elektronik ortamda da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara katılmak isteyen pay sahiplerinin katılımını sağlayacak tedbirler alınmıştır. Genel Kurullar, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin, yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. 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. Genel Kurula medyadan katılım olmamıştır. Dönem içinde bağış yapılmadığından ayrı bir gündem maddesi ile bilgi verilmemiştir. Genel Kurulların sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır.

Genel Kurullarda Pay Sahipleri tarafından gündeme madde konulması önerilmemiştir. 30 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurulda Pay Sahiplerinden Marmara Metal A.Ş. ve Hüseyin ÖNER'den İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi Projesi ile ilgili bir soru gelmiş, 12.05.2014 tarihinde yazılan bir yazıyla cevap verilmiştir. İlgili yazı Şirket internet sitemizde yayınlanmakta olup aşağıdaki linkten ulaşılabilir.

http://www.vakifgyo.com.tr/Resimler/Sitelcerik/marmara_metal_cevap_yazisi_20140514_105529.pdf

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 15 (Onbeş) oy hakkı, B Grubu her bir hisse, sahibine 1 (Bir) oy hakkı verir." hükmü bulunmaktadır. Dönem içinde yapılan Genel Kurullarda 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 çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı göz önünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiş ve bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin 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 dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunulan mevzuat ve Şirket Kar Dağıtım Politikası hükümlerine uygun olarak belirlenecektir.

7. Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme Politikası bu dönemde yeniden belirlenmiş ve Şirketin internet sitesinde açıklanmıştır.

Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü 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.

Yatırımcı ilişkilerinden sorumlu kişi münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Ayrıca yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 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 Sermaye Piyasası Mevzuatı, 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 Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİAŞ) 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, BİAŞ'a 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

- II-15.1 Sayılı Özel Durumlar Tebliği"
 - II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
 - III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"
- Ve "Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği" nin 29. Maddesi gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.

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 "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" 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 "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" 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 78 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya BİAŞ 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.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

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 bilgilenmelerini 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. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGKS aracılığıyla Şirket Genel Kurullarına katılarak oy kullanma hakkı bulunmaktadır.

Bunun dışında Şirket Yönetimi konusunda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmamaktadır.

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 sağlamak ta yer almaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

7. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Sabahattin BİRDAL
Başkan Vekili	Öztürk ORAN
Üye	Osman DEMREN
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Üye	Mehmet MURAT
Bağımsız Üye	Hakan TAŞÇI
Bağımsız Üye	Yalçın YÜKSEL
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Oğuz KÖSE
Üye	Şule ALTABAN KARABEY
Üye	Tutku DOĞAN
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun olan Sabahattin BİRDAL, meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 29.03.2013 tarihinden itibaren de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Sabahattin BİRDAL, 30.04.2014 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup aynı tarihten itibaren Şirketimizde de Yönetim Kurulu Üyeliği'ni sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Öztürk ORAN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1956 yılında Kars'ta doğdu. Erzurum Kazım Karabekir Eğitim Enstitüsü Türkçe (Türk Dili ve Edebiyatı) bölümünden mezun oldu. Ayrıca Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü ile İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Muhasebe Enstitüsü Bütçeleme ve Standart Maliyetler uzmanlık programını bitirdi. 1974 yılında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nda memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. Bu arada 3 yıl süre ile Türkiye Bankalar Birliği Eğitim Merkezi'nde Dış Ticaret, İngilizce, Muhasebe ve Banka Yöneticiliği eğitimini tamamlayıp pekiyi dereceyle diploma almıştır. 12 yıl T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nda, 16 yıl da Faisal Finans Katılım Bankası'nda olmak üzere toplam 28 yıllık Bankacılık mesleği süresince Memurluktan Yönetim Kurulu Üyeliğine kadar hemen hemen her kademede çalışmıştır. 2003 yılından bu yana ortağı olduğu ilaç firmalarında Yönetim Kurulu Başkanı olarak iş hayatına devam etmiştir. İstanbul Ticaret Odası Meclis ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Dünya Ticaret Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Bunlarla beraber Yetimler Derneği ve Yetimler Vakfı gibi bir çok STK ve vakıfların da yönetiminde bulunmuştur. Evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İngilizce Bilmektedir. 30.04.2014 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Kredi Komitesi Yedek Üyesidir. Şirketimizde 14.05.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Osman DEMREN

Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, 1991-1996 yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapmıştır. 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 Müdürlüğü yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Şirketimizde

31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmektedir. Şirketimizde 27.11.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

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. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

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

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle 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 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Yalçın YÜKSEL
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.,Denetim Komitesi Üyesi)

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ekonomi Bölümünden mezun olan Yalçın Yüksel, 2012 yılında Illionis Üniversitesi'nde Ekonomi Politikası alanında Yüksek Lisans yapmıştır. 2000 Yılında Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nda Kontrolör olarak göreve başlayan Yalçın Yüksel, bu kurumda çeşitli görevlerde bulunmuş olup halen Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanlığı görevini yürütmektedir. Şirketimizde 03.12.2013 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ali ÇALIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 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 olarakta Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Oğuz KÖSE
Yönetim Kurulu Üyesi

1995 Yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu yıl özel sektörde iş hayatına başlayan Oğuz KÖSE, halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürlüğü görevine devam etmektedir. 22.10.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Şule ALTABAN KARABEY
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ Fen Edebiyat Fakültesi, İstatistik bölümünden mezun olup Bilkent Üniversitesi, İktisadi, İdari ve Sosyal Bilimler Fakültesi, Ekonomi Bölümünde Yüksek Lisans yapmıştır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Finansman Dairesi Başkanlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamış ve halen Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı Dış İlişkiler Şube Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. 30.04.2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Tutku DOĞAN
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama bölümünden mezun olup ODTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentesel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler alanında master yapmıştır. 2006 yılında T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda uzman olarak göreve başlamış, 2011 yılından itibaren kurumda İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı İmar İşleri Şube Müdürü olarak görev yapmaktadır. 30.04.2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

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 hiçbirisi icrada görevli değildir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,

2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığını,

3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

4. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

5. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

6. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,

7. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

8. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,

9. 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

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 ticari 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) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olacağımı,
- f) 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,
- g) 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.

Yalçın YÜKSEL

15. 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 46 adet toplantı gerçekleştirilmiştir.

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

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanı sıra 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, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Kurumsal yönetim komitesi de 3 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır. Aday gösterme komitesinde 2 bağımsız üye aday gösterilmiştir.

Denetimden sorumlu komite dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir. Şirketimizde Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için herhangi bir hedef ve politika bulunmamaktadır. Yönetim Kurulumuzda bir kadın üye yer almaktadır.

17. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve iki Yönetim Kurulu Üyesi bu komiteye atanmıştır. Şirketimizde iç kontrol mekanizması oluşturulmamış ve herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

18. 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.

19. 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. 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
Komiteşi Başkanı

Osman DEMREN
Kurumsal Yönetim
Komiteşi Üyesi

Ebru BOZDOĞANGİL
Kurumsal Yönetim
Komiteşi Üyesi

IV. SONUÇ

Değerli Paydaşlarımız,

Şirketimiz 2014 yılında faaliyetlerine başarı ve istikrarla devam etmiştir. Büyüyen ülkemizin yükselen ekonomisinden yararlanarak, sektörümüzün gelişimine katkı sağlamak, paydaşlarımızı mutlu edecek, geleceğe umutlu bakacakları projeler üreterek, kazanımlar elde etmeyi amaçlıyoruz. Samimi, şeffaf iletişim paydasında, algıların tüm yönleri karşı önyargısız ve açık olduğu prensiplerimiz çerçevesinde, tüm çevremiz için sonuç odaklı projeler üretmeye devam edeceğiz. Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2015 yılının daha başarılı bir yıl olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür