

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 Mart 2013

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurulduğu 1996 yılından bugünlere GYO sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2013 ilk çeyreğinde de devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, portföyünde bulunan 5 adet pazarlanabilir gayrimenkulden dönem itibarıyla 582.343,-TL kira geliri elde etmiştir.

Şirketimiz, 31.03.2012 itibarıyla 190.944.324,-TL olan aktif büyüklüğünü son bir yılda %3 arttırarak 196.650.901,-TL'ye yükseltmiştir. 2013 ilk çeyreğini karlı bir şekilde kapatan Şirketimiz, para ve sermaye piyasalarında geçmiş yıllara oranla sürekli azalan getirilere rağmen gelirlerini yükseltmiş ve bu dönemde 1.135.507-TL net dönem karı elde etmiştir.

Şirketimiz; kira gelirlerinin yanı sıra para ve sermaye piyasalarından elde edilen faiz ve alış satış gelirleri ile farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir. Nakit portföyü yönetiminden brüt 1.102.677-TL finansal gelir elde edilmiştir.

Dönem içinde portföyümüzdeki binalarda % 100 doluluk sağlanmış ve kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan arsamız master plan uygulaması sonucu iki adet parsel haline gelmiş ve buna göre arsaların kadastral çalışması tamamlanarak 2012 yılsonunda Şirketimiz adına tapu tescilleri yapılmıştır. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m²) ile 3328 ada 12 parsel (7.225,80 m²) olarak tescili yapılan arsalarımız üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept projenin en kısa sürede proje koordinasyonunu yürüten T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teslim edilerek, gereken onayın alınması ve projelerin ikmalî ile birlikte 2013 yılı sonunda müteahhitlik hizmetleri ihalesinin yapılması planlanmaktadır.

Vakıf GYO; karlı ve büyük projelere yatırım yapma, hissedarları ve yatırımcılarına değer yaratma, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalama amacını kararlılıkla sürdürmekte olup, Yönetim Kurulu olarak, elde edilen başarıların gelecekte artarak süreceğine olan inancımızla birlikte girilen projeleri sağlam adımlarla yürüterek, planlanan sürelerde sonuçlandırmak temel hedefimizdir.

Saygılarımızla

Halil AYDOĞAN

Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2013-31.03.2013

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 105.000.000 TL
FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM VE DENETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Halil AYDOĞAN	20.04.2012 -Devam
Başkan Vekili	İsmail ALPTEKİN	01.08.2009 -Devam
Üye	Osman DEMREN	01.08.2012 -Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Hakan Taşçı	01.04.2008 -Devam
Üye	Levent KARADAYI	09.05.2011 -Devam
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Aynur EKE	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ZARARSIZ	27.11.2012 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Remzi OTO	10.08.2011 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Kerem Caner SARICA	28.03.2012 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.	Levent KARADAYI
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Ömer BULUT
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Levent KARADAYI
Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Osman DEMREN

4. Ortaklık Yapısı

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

5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar;

2013 yılının ilk çeyreğinde Avrupa Birliği ülkelerinde yaşanan olumsuzluklara rağmen sermaye akımlarının güçlü seyrini devam ettirmesi nedeniyle hem küresel hem de Türkiye'ye ilişkin finansal koşullar genel itibarıyla destekleyici yönde seyretmiştir. Bu dönemde, TCMB'nin likidite yönetiminde normalleşmeye gitmesi, ROK'ları (Rezerv Opsiyon Katsayısı) ve zorunlu karşılık oranlarını arttırması yurt içi finansal koşullardaki gevşemeyi sınırlayan faktörler olmuştur. ROK'lardaki ve zorunlu karşılıklardaki artış kredi büyümesinin sermaye akımlarına hassasiyetini azaltan bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

Çeşitli finansal göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak Türkiye için hesaplanan finansal koşullar endeksi (FKE) ilk çeyrekte de artış eğilimini sürdürmüştür. Sermaye girişleri endekse en fazla pozitif katkıda bulunan kalem olurken, endekste yer alan diğer tüm değişkenler de finansal koşullara pozitif yönde katkı sağlamıştır. Borsa endeksindeki artış, kredi standartlarındaki gevşeme, kredi faizlerindeki düşüş ve gösterge faizdeki gerilemenin endekse katkısı benzer ölçülerde olurken, döviz kurundaki değişimin

FKE'ye katkısı diğer değişkenlere göre düşük düzeyde gerçekleşmiştir. Bu durumda TCMB politika uygulamaları nedeniyle döviz kurundaki değerlenmenin sınırlı kalması etkili olmuştur. Türkiye'ye yönelik risk algılamalarının daha da olumluya gittiği ve BoJ'un aldığı kararlar ile küresel likiditenin daha da bollaşmasının beklendiği mevcut konjonktürde önümüzdeki dönemde de hem yurt içi hem de yurt dışı finansal koşulların ekonomik büyümeyi destekleyici yönde seyrini devam ettireceği düşünülmektedir.(1)TCMB Enflasyon Raporu 2013-II Finansal Piyasalar ve Finansal Aracılık Sy;87-88

Gayrimenkul Piyasaları

İnşaat sektöründe yılın dördüncü çeyreğinde büyüme yüzde 1.5, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe ise büyüme yüzde 6.6 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmektedir. Dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanacak % 1 KDV nedeniyle konut talebi göreceli canlanmıştır. % 1 KDV uygulaması konut yapı ruhsatı alımını da artırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli canlı kalmıştır. AVM yatırımları sürerken, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme görülmektedir. Ekonomik

yavaşlama inşaat sektöründe durağanlaşmaya yol açarken gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.(2) **Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 4. Çeyrek Raporu 2012 Sy-5**

2012 yılının son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri sayısında önemli artış yaşanmıştır. Son çeyrekte alınan yapı ruhsatları 225.873, yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 177.980 olmuştur. (3) **Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 4. Çeyrek Raporu 2012 Sy-15**

2012 yılının tüm çeyrek dönemlerinde hane halkı tüketim harcamaları gerilemiştir. Yılın son çeyreğinde gerileme yüzde 0.8, yıl genelinde ise yüzde 0.7 olmuştur. İç talebi sınırlama amacı ile yıl genelinde uygulanan politikalar başarılı olmuştur. Cari değerler ile de tüketim harcamalarında gerilemeler ortaya çıkmıştır. (4) **Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 4. Çeyrek Raporu 2012 Sy-22**

Şirketimiz;

Ekonomik büyümesini istikrarlı şekilde sürdüren Vakıf GYO A.Ş. 2013 yılında da ayağı yeren basan, sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını gün be gün güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

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

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne, peşin ödenen vergilerin iadesi için verilmiş toplam 15.381,17 TL'lik bir adet teminat mektubu bulunmaktadır.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

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

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi yer almaktadır. Aylık kira bedeli 72.850,33-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan Levent İş Merkezi Binası, 1.917 m² kullanılabilir alana sahiptir. Ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti	279.496,49-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.202.004,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Kira Ekspertiz Değeri	58.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2012
Ekspertiz Değeri	9.500.000,-TL

2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır. Mevcut aylık kira bedeli 56.132,34-TL+KDV'dir.

Ulaşım açısından rahat konumdaki gayrimenkul, brüt 912 m²'dir. 1 Bodrum kat + zemin kat + 6 normal kattan oluşan binanın 1. bodrum, zemin ve 1. normal katında bulunan 1 no.lu bağımsız bölümüdür.

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	515.280,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	28.12.2009
Kira Ekspertiz Değeri	38.300,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2012
Ekspertiz Değeri	7.300.000,-TL

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m²' kullanım alanlı gayrimenkul Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan ibarettir. Mevcut aylık kira bedeli 27.831,47-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.339.000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	22.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	18.12.2012
Ekspertiz Değeri	4.500.000,-TL

4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m² kullanım alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 20.293,78-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	747.495,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2012
Ekspertiz Değeri	3.200.000,-TL

5. FATİH İŞ MERKEZİ

Gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede yer almaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 17.974,49-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti	2.663.593,54-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	287.438,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	18.12.2012
Ekspertiz Değeri	3.300.000,-TL

7. İSTANBUL ARSA

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 arsamız, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, ön parsel Boğaziçi Köprüsü'ne, arka parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir.

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

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	31.12.2012
Ekspertiz Değeri	195.000.000,-TL

8. ANKARA ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne 22.02.2012 tarih 118 sayılı yazımız ile kamulaştırma talebinde bulunulmuştur.

48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.020,00 m² olup Vakıf GYO A.Ş. hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	19.12.2012
Ekspertiz Değeri	580.000,-TL

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

ARSA –İSTANBUL, ÜMRANİYE, KÜÇÜKBAKKALKÖY

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

Konsept projenin en kısa sürede T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulması ve projenin ikmali ile birlikte yıl sonuna doğru müteahhitlik hizmetleri ihalesinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz ; T.Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzaladığı ön protokol doğrultusunda İstanbul'da yapacağı T. Vakıflar Bankası Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin arsa alımını gerçekleştirerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgesindeki çok değerli arsayı portföyüne dahil etmiştir. Gelecekte GYO sektöründe ön sıralarda yer alabilmek, pazar payını arttırmak adına önemli bir yatırımı başlatmıştır. Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralamada bu çalışmalar esas alınmıştır.

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

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sn Halil AYDOĞAN ve Yönetim Kurulu Başkan Vk. Sn, İsmail ALPTEKİN 09.04.2013 tarihi itibarıyla görevlerinden ayrılmış, yerlerine Sn Ramazan ÖZCAN ve Mehmet Emin ÖZCAN seçilmişlerdir.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde yer alan arsalarda gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca konsept proje onayını müteakip müteahhitlik ihalesinin yapılması ve inşaa faaliyetlerine en kısa sürede başlanması hedeflenmektedir.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Bu dönem içinde esas sözleşme değişikliğine ilişkin çalışmalara başlanmış olup, değişiklikler 16.04.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da kabul edilmiştir. Esas Sözleşmenin son hali www.vakifgyo.com.tr adresindeki internet sitemizde yer almaktadır.

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

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

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

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

GAYRİMENKUL	Oca.13	Şub.13	Mar.13	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	72.850,33	72.850,33	72.850,33	218.550,99
KAVAKLIDERE DÜKKAN	56.132,34	56.132,34	56.132,34	168.397,02
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	19.402,25	20.293,78	20.293,78	59.989,81
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	26.608,80	27.831,47	27.831,47	82.271,74
FATİH İŞ MERKEZİ	17.184,85	17.974,49	17.974,49	53.133,83
TOPLAM TL	192.178,57	195.082,41	195.082,41	582.343,39

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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	43,73
Likit Oran	43,73
Nakit Oran	43,43
Dönem Net Karlılığı Oranı	1,95

19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir.

Grafik 2'de ise Şirketimizin sektör ve Ulusal 100 endeks karşılaştırmasını bulabilirsiniz.

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

TARİH	HİSSE SENEDİNİN ADI	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	G.AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
02.01.2013	VAKIF GMYO	5,24	5,20	5,18	5,24	5,20	5,21	5,22	318.622,06	61.205	227
31.01.2013	VAKIF GMYO	5,04	0,00	5,00	5,06	5,02	5,03	5,04	85.597,76	17.028	73
01.02.2013	VAKIF GMYO	5,06	5,04	5,00	5,08	5,08	5,03	5,03	257.327,42	51.187	167
28.02.2013	VAKIF GMYO	4,95	0,00	4,92	4,96	4,95	4,94	4,94	59.424,63	12.023	86
01.03.2013	VAKIF GMYO	4,96	0,00	4,93	5,02	4,94	4,97	4,97	151.071,27	30.406	113
30.03.2012	VAKIF GMYO	4,83	4,83	4,76	4,83	4,76	4,79	4,81	137.036,83	28.609	191

Grafik1

VKGYO 01.01.2013- 31.03.2013 ARASI İMKB FİYAT GRAFİĞİ



Grafik2

VKGYO 01.01.2013- 31.03.2013 ARASI İMKB; XGMYO, XU100 KARŞILAŞTIRMALI



20. İşletmenin Finansal Yapısına İlişkin Bilgiler

İNCELEME RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Mart 2013 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ilişikteki finansal tabloların Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, üç aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Raporu etkilemeyen hususlar

21 No'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, kira gelirlerinin tamamını ilişkili kuruluşlardan sağlamaktadır.

İstanbul,

7 Mayıs 2013

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 Mart 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden geçmiş 31 Mart 2013	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		54,895,722	53,633,635
Nakit ve nakit benzerleri	3	19,635,921	19,340,577
Finansal yatırımlar	4	34,874,724	33,971,608
Diğer alacaklar	7	895	678
Diğer dönen varlıklar	13	384,182	320,772
DURAN VARLIKLAR		141,755,179	141,715,233
Diğer alacaklar	7	1,306	1,306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	141,507,178	141,468,972
Maddi duran varlıklar	9	236,881	234,428
Maddi olmayan duran varlıklar	10	9,814	10,527
TOPLAM VARLIKLAR		196,650,901	195,348,868
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,255,206	959,616
Ticari borçlar	6	68,430	39,001
-İlişkili taraflara ticari borçlar	21	15,743	12,114
-Diğer ticari borçlar	6	52,687	26,887
Finansal borçlar	5	528,690	517,755
-İlişkili taraflara finansal borçlar	21	528,690	517,755
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	70,501	64,713
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	587,585	338,147
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,224,737	1,353,801
Finansal borçlar	5	1,144,875	1,279,401
-İlişkili taraflara finansal borçlar	21	1,144,875	1,279,401
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	79,862	74,400
ÖZKAYNAKLAR	14	194,170,958	193,035,451
Ödenmiş sermaye	14	105,000,000	105,000,000
Sermaye düzeltme farkları	14	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	14	9,759,034	9,759,034
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	3,144,458	3,144,458
Geçmiş yıllar karları	14	53,532,951	47,314,989
Net dönem karı		1,135,507	6,217,962
TOPLAM KAYNAKLAR		196,650,901	195,348,868

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 Mart 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	<i>Dipnotlar</i>	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2013	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2012
Satış gelirleri	15	582,343	604,402
Satışların maliyeti (-)	15	(55,048)	(110,522)
Brüt kar		527,295	493,880
Genel yönetim giderleri (-)	16	(450,591)	(472,900)
Diğer faaliyet gelirleri	17	-	927
Faaliyet karı		76,704	21,907
Finansal gelirler	18	1,102,677	1,381,345
Finansal giderler (-)	18	(43,874)	(70,289)
Vergi öncesi net dönem karı		1,135,507	1,332,963
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	19	-	-
NET DÖNEM KARI		1,135,507	1,332,963
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1,135,507	1,332,963
Hisse başına kazanç	20	0.0108	0.0127

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Güncel, Yönetim Kurulu Üyelerine ait kısa tüm bilgi ve özgeçmişler; www.vakifgyo.com.tr adresindeki internet sitemizde bulunmaktadır.

ÜST YÖNETİM

A.Şükrü KOÇ

Genel Müdür

Mesleki Deneyimi:

06.2010 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md.
04.2010 - 06.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 04.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. Yrd.
2001 - 2005	Atakule GYO A.Ş., Emlak İşleri Md., Genel Md. Yrd.
1976 - 2000	T.Vakıflar Bankası T.A.O, Genel Müdürlüğü; Memur, Müdür Yrd., Birim Md.

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

31.03.2013 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 11 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR*		
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ
Halil AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Osman DEMREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Hakan TAŞCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman Ankara 0 212 3435072
Levent KARADAYI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman Ankara 0 212 3435072
M.Emin KARAAĞAÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Aynur EKE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ali ZARARSIZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072

*31.03.2013 tarihi itibarıyla.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	54,428,864	53,311,517
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a)	141,507,178	141,468,972
C	İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		714,859	568,379
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	Seri:VI No:11, Md.2/(i)	196,650,901	195,348,868
E	Finansal borçlar	Seri:VI No:11, Md.35	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI No:11, Md.35	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri:VI No:11, Md.35	1,673,565	1,797,156
H	İlişkili taraflara borçlar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI No:11, Md.35	194,170,958	193,035,451
	Diğer Kaynaklar		806,378	516,261
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI No:11, Md.4/(i)	196,650,901	195,348,868
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	19,554,140	19,339,909
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	205,926	205,926
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI No:11, Md.35	15,381	682,300
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-	<=%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a),(b)	%72.0	72.4%	>=%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	%27.7	27.3%	<=%50
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-	<=%49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	%0.1	0.1%	<=%20
6	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-	<=%10
7	Borçlanma sınırı	Seri:VI No:11, Md.35	%09	1.3%	<=%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	%9.9	9.9%	<=%10