

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kuruluşundan bu güne gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2010 yılında da devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, bu dönem de faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş ve gayrimenkul piyasasında yaşanan ekonomik durgunluğa rağmen kira gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre % 5,65 artarak 2.857.196 TL'ye ulaşmıştır. 2009 yılının Eylül ayında 76.783.375 TL olan aktif büyüklüğü % 6,54 artarak 81.801.175,- TL'ye yükselmiştir. Şirket 2010 yılının ilk dokuz aylık bölümünü de karlı bir şekilde kapatmış ve 3.741.563 TL kar elde etmiştir.

Şirketimiz bu dönemde kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir. Nakit Portföyü yönetiminden de 2.474.993 TL gelir elde edilmiştir.

Portföyümüzdeki binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

Portföyümüzde yer alan arsa üzerinde hedeflenen projenin gerçekleştirilmesiyle ilgili; 06.09.2010 tarihinde gerçekleşen kat karşılığı inşaat ihalesi yapılmıştır. İhalenin onayını müteakip sözleşme yapılarak lüks konut tarzında gerçekleştirilecek projenin inşaatına yıl sonuna doğru başlanması planlanmaktadır.

Mevcut binanın yıkılmasıyla yeniden inşa edilen Bakırköy İş Merkezi binamız 2009 yıl sonu itibariyle tamamlanarak geçici kabul işlemi yapılmış 2010 yılı Mart ayında yapı kullanma izin belgesinin de alınmasıyla Vakıfbank'a şube tadilatı için binanın teslimi gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

Saygılarımızla
İsmail ALPTEKİN
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2010-30.09.2010

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 20.800.000 TL
FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM VE DENETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	İsmail ALPTEKİN	01.08.2009 -Devam
Başkan Vekili	Ahmet CANDAN	01.04.2010 -Devam
Üye	Zelkif KAZDAL	01.05.2008- Devam
Üye	Hakan Taşcı	01.05.2008- Devam
Üye	M.Memduh DİZDAR	05.03.2010 -Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008 -Devam
Üye	Şahin UĞUR	21.07.2010 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Dursun BAŞTÜRK	01.05.2009 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Suat Faruk GİRAY	25.05.2005 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskten Sorumlu Üye	İsmail ALPTEKİN
Riskten Sorumlu Üye	Ömer BULUT
Denetim Kom. Ü.	Hakan TAŞÇI
Denetim Kom. Ü.	Şahin UĞUR
Kurum. Yön. Kom. Ü.	M.Memduh DİZDAR
Kurum. Yön. Kom. Ü.	Zelkif KAZDAL

4. Ortaklık Yapısı

Ticaret Ünvanı	A Grubu (TL)	B Grubu (TL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =TL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	3.050.666,38	2.696.738,17	5.747.404,55	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.802.666,49	1.109.333,23	2.911.999,72	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Güv.Hiz.Vakfı	1.109.333,24	277.333,29	1.386.666,63	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfı	554.666,60	138.666,65	693.333,25	3,33
Güneş Sigorta AŞ	277.333,32	69.333,33	346.666,65	1,67
Vakıf Ticaret ve Pazarlama AŞ	277.333,32	69.333,33	346.666,65	1,67
Halka Açık	0	9.367.262,65	9.367.262,65	45,03
Toplam	7.071.999,35	13.728.000,65	20.800.000,00	100

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

Enflasyon verilerinin Eylül ayı ile yükselişinin geçici olduğu ve yılın kalan aylarında düşüğe geçeceği TCMB'nin faiz politikalarındaki olumlu tavrından anlaşılmaktadır. Türkiye'de ekonomik verilerin kriz öncesine geldiği göz önüne alındığında büyüme rakamlarının 2010 için %6,5 ve 2011 için %5 olarak gerçekleşmesi piyasalarca beklenmektedir. Ülke kredi notumuzun dünyanın en önemli kredilendirme kuruluşlarından biri tarafından, durağandan pozitifte çevirmesi piyasa rakamlarının olumlu sesi olarak değerlendirilebilir. İMKB endeksinin tarihi rekorlar kırmaması, Amerikan Dolarının Türk Lirası karşısında değer kaybedip bu yılın en düşük değerlerine gelmesi ve tahvil gösterge faizlerinin %8'lik cazip bir orana sahip olması gibi etkenler yabancı yatırımcılar için cazip bir piyasa olarak görülmemizi sağlayacaktır.

Piyasa rakamlarındaki olumlu gelişmeler, gayrimenkul piyasalarındaki üretim arzının artmasında da etkili olduğu, şirketlerin kaliteli projeler ve cazip şartlarla yeni üretimlerini ortaya koyduğu, güçlü rekabet şartlarının oturmaya başladığı izlenmekte ve talepler için de olumlu ortamın gelişmesine vesile olmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak bizler gerek para piyasalarını gerekse reel piyasaları çok yakından takip ederek portföyümüzü en iyi getiriye sağlayacak şekilde oluşturup yere sağlam basan, mali yapısı her zaman güçlü, riski azaltılmış yatırımlar ile ortaklarımıza en iyi getiriye sağlamaya çalışıyoruz.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını iç kaynaklardan karşılamaktadır.

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğüne, vergi iadesi için verilmiş toplam 1.061.884, 11 TL'lik 3(üç) adet teminat mektubu kredisi bulunmaktadır.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

1. KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ

Üzerinde "İş Merkezi Projesi" tamamlanmış olan, tapuda Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1. Bölge, 138 Pafta, 2551 Ada, 5 Parselde kayıtlı, arsa alanı 1190 m2 olan taşınmaz, Tunalı Hilmi Caddesi'nin Karum Alışveriş ve İş Merkezi yönünde caddeye güney doğu yönünden bağlanan Binnaz Sokak üzerinde, Hilton, Karum-Sheraton gibi P merkezlerinin yakınında yer almaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi Ankara'nın ticari gayrimenkul geliştirme projeleri açısından önemli iş ve alışveriş altmerkezi.

28.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporunda gayrimenkulün toplam satış değeri için 14.690.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

2. LEVENT İŐ MERKEZİ

Levent İŐ Merkezi Binası İstanbul'un seçkin bölgeleri içinde yer alan ve gayrimenkul değerleri açısından sürekli değer artışı gösteren Levent-Akatlar-Etiler bölgesi içinde, Ebulula Caddesi üzerinde yer almaktadır.

10 bağımsız bölümden oluşan Levent İŐ Merkezi Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

23.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 6.925.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

3. KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde üst katları ofis, zemin katları dükkan olarak kullanılan ve her geçen gün artan rant getirisine sahip 7-8 katlı binalar bulunmaktadır.

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

28.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.240.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

4. FİNANS MARKET İŐ MERKEZİ

Taşınmaz, Ankara Çankaya İlçesi'nde Tunalı Hilmi Caddesi ile Büklüm Sokağın köşesinde yer alan ve her iki caddeye de cephesi olan işhanının zemin ve 1. bodrum katında yer almaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli taşınmazlar müşteri celbi ve reklam kabiliyeti bakımından özel bir konum niteliği taşımaktadır.

Finans Market, 8 katlı işhanının 1. bodrum (Büklüm Sokak'tan zemin kat) ve zemin katında (Tunalı Hilmi Caddesi cepheli) yer almaktadır.

28.12.2009 Tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam satış değeri için 4.260.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

5. BAKIRKÖY İŐ MERKEZİ

İşyeri, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi (İstasyon Caddesi), üzerinde yer alan 19 kapı nolu işyeridir.

Mevcut taşınmazın deprem güvenliği açısından tehlikeli olması sebebiyle yıkılarak yeniden inşa edilmiştir. Yapılan bina, bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır ve brüt alanı toplam 612.55 m2' dir.

25.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa ve üzerindeki projenin şu ana kadar gerçekleştirilen durumu itibariyle toplam peşin satış değeri için 4.780.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

6. KADIKÖY İŞ MERKEZİ

İşyeri, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Muvakkithane Caddesi, üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, mağazalar, kitabeveleri, müzik marketler, fast-food restoranları bulunmaktadır.

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır ve brüt alanı toplam 648 m2'dir.

24.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 2.200.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

7. BAĞDAT CADDESİ MAĞAZA

İşyeri, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Sementi, Bağdat Caddesi ile Sarıgül Sokak' ın kesiştiği köşe parsel üzerinde yer alan 38 No'lu Apartman'ın zemin katındaki dükkandır.

25.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.900.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

8. VAKIF İŞ MERKEZİ

Taşınmazlar, Ankara Çankaya İlçesi'nde Üsküp Caddesi (Çevre Sokak) ile Kabataş Sokak (Merdiven Sokak) köşesinde, 41 nolu binanın 4,1/2 ve 6 nolu bağımsız bölümlerdir. Binanın çevresinde genelde üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken amaçlı kullandıkları binalar, konsolosluklar ve iş merkezleri bulunmaktadır.

25.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'nda Şirketimize ait bağımsız bölümlerin arsa payı dahil toplam satış değeri için 1.730.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

9. TUNALI MAĞAZA

İşyeri, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Kavaklıdere Sementi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, 111 No'lu Binanın zemin katındaki 1 nolu dükkandır.

28.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.690.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

10. ARSA –ETİMESGUT, ERLER MAH.

Taşınmazların içinde bulunduğu bölge, Ankara İli'nin konut ve ticaret açısından en önemli gelişme kentsel gelişme koridoru içinde yer almaktadır. Bu aks üzerinde yer alan ve yüksek gelir gruplarının tercih ettiği Bilkent Konutları, Koru Sitesi, Konutkent, Çayyolu, Barış Sitesi gibi konut alanları, ODTÜ, Hacettepe ve Bilkent, Başkent Üniversiteleri kampüsleri, kamu kurum ve kuruluşları gözönüne alındığında bölgenin önemli bir pazar alanına sahip olduğu görülmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından revize edilen Nazım İmar Planı sonucu mülkiyetimiz; 18.228 m² lik, E=1,5 konut imarlı parsel (48121 ada, 2 parsel) ile KOP olarak verilen 2.399m² (48107 ada, 5 parsel) ve 19.020 m² lik parselde 2111/19020 hisseli (48113 ada, 1 parsel) enerji nakil hattı dahilinde kalan iki adet parsel olmak üzere toplam üç parsel şeklinde gerçekleştirilmiştir.

25.12.2009 Tarihli ekspertiz raporunda arsaların satış değeri 15.075.000,-TL. olarak tesbit edilmiştir.

11. MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN

İşyeri, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Hamzabey Mahallesi, Bursa Caddesi üzerinde konumlu Emin Veryeter Pasajı'nın zemin katında bulunan 12, 19, 20, 21 Nolu bağımsız bölümler ve 21 Nolu bağımsız bölümün eklentisi olan deponun birleştirilmesinden oluşan 575 m² brüt alana sahip 4 adet dükkandır.

28.12.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.350.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

ARSA –ETİMESGUT, ERLER MAH.

Kesinleşen parselasyon planına göre imar uygulaması sonucu Şirketimiz arsaları karşılığı biri hisseli iki adet KOP (Enerji Nakil Hattı) parseli ve bir konut parseli alınmıştır. Konut olan 48121/2 parsel 18.228 m² olup, Emsal=1.50'dir. Buna göre, emsal dahili inşaat alanı yaklaşık 27.342 m²'dir. Plan notlarına göre konut büyüklüğü en fazla 175 m² olarak belirlendiğinden, projedeki konut sayısı yaklaşık 156'dır.

Arsa üzerinde hedeflenen projenin gerçekleştirilmesiyle ilgili ; 20.10.2008 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile başlanan yapım süreci ile birlikte yürütülen çalışmalar sonucu yapımın proje ihalesi son teklif tarihi 26.12.2008 olacak şekilde yapılmıştır.

Global ekonomik kriz sebebiyle tüm piyasalarda olduğu gibi konut sektöründe de oluşan belirsizlik üzerine belirli süre ertelenen proje tekliflerinin değerlendirilmesi yapılmış ; konsept, düzenleme, satılabilirlik vb. hususlar gözönüne alınarak en uygun projenin 4M Mimarlık Mühendislik Müşavirlik

Müteahhitlik Ltd. tarafından hazırlandığı görülmüş olup 20.11.2009 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile uygunluk verilerek proje yapımına başlanılmıştır.

Ön projelerin değerlendirilmesi, geliştirilmesi, ihalenin sonuçlandırılması ve proje yapım sürecinde bilgi, tecrübe ve deneyiminden istifade etmek için tüm proje yapımında danışmanlık hizmeti alınmak üzere Yüksek Mimar Zeki Şerifoğlu (Grup Şerifoğlu Mimarlık) görevlendirilmiştir.

Yapıma ait mimari ve mühendislik ön projelerinin tamamlanmasını müteakip kat karşılığı inşaat ihalesi 06.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş, Şirketimize %50,50 oranında pay veren Ulubol İnşaat Hafriyat Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin uhdesinde kalan işin, sözleşme tanzimi ile inşaatın 2010 yılı sonuna doğru başlatılması ve 28 aylık bir süreçte yapımın tamamlanması planlanmaktadır.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden oluşmasına önem vermiş ve portföye alınan gayrimenkullerin tamamının fizibilite çalışmaları yapılmış ve satın alma ve kiralama bu çalışmalar esas alınmıştır.

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

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

Şirket portföyünde yer alan Bakırköy İş Merkezi binasının yıkılarak yeniden inşası tamamlanmış olup Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmıştır.

Şirketimiz'in 31 Mart 2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Şirketimiz Genel Müdürlük Görevini vekaleten yürüten Adnan GÜZEL'in 16 Nisan 2010 tarihi itibarıyla istifasının kabulüne, Genel Müdürlük görevine aynı tarihten geçerli olmak üzere Genel Müdür Yardımcısı Ali Şükrü KOÇ'un vekaleten atanmasına karar verilmiştir. 30.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Genel Müdürlük görevini vekaleten yürüten A. Şükrü KOÇ'un bu göreve asaleten atanmasına karar verilmiştir.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Yeni merkezinde faaliyetlerine devam eden şirketimiz, yeterli personeli ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını yürütecektir.

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 arsa ile ilgili olarak yatırıma yönelik proje çalışmaları devam etmektedir. İstanbul Bakırköy İlçesindeki İş Merkezi yenileme çalışmalarında inşai faaliyetler bitmiş olup Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmıştır.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

25.06.2010 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul'da Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı" başlıklı 5. maddesinin aşağıda belirtildiği şekilde değiştirilmesine karar verilmiştir;

ŞİRKETİN AMACI

MADDE 5. (*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştirak üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için,

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmesi istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

(*) 8 Kasım 1999 tarih ve 4914 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek değişmiştir

YENİ METİN

ŞİRKETİN AMACI

MADDE 5. (*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Bu çerçevede, Şirket, amacını gerçekleştirmek için,

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

c) Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç eden varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir,

d) (c) bendinde sayılanların yanısıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

e) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.

f) Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek ve kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,

g) Kamu veya özel tüzel kişiler kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilir,

h) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,

i) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

j) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

K) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Çeşitli amaçlarla kurulmuş bulunan vakıflara, derneklere veya kamuya yararlı çalışmalar yapan kişi veya kurumlara Mevzuat sınırları içinde kalmak kaydıyla bağış yapılabilir. Ancak, bir yıl içinde yapılacak yardım ve bağışların toplamı şirket portföy büyüklüğünün binde birini aşamaz.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

(*) 02/06/2010 tarih ve 7576. Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek değişmiştir.

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 korumuş ve sektördeki yerini sağlamlaştırmıştır.

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 10 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

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

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

GAYRİMENKUL	Oca.10	Şub.10	Mar.10	Nis.10	May.10	Haz.10	Tem.10	Ağu.10	Eyl.10	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	57.993,80	521.944,20
FINANS MARKET İŞ MERKEZİ	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	35.600,00	320.400,00
BAĞDAT CADDESİ MAĞAZA	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.915,50	10.915,50	10.915,50	10.915,50	93.662,00
VAKIF İŞ MERKEZİ (EMEKLİ SANDIĞI)	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	6.952,75	62.574,75
VAKIF İŞ MERKEZİ (SOS.GÜV.VAKFI)	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	6.895,39	62.058,51
BAKIRKÖY İŞ MERKEZİ	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	30.595,27	275.357,43
KADIKÖY İŞ MERKEZİ	14.456,35	15.367,10	15.367,10	15.367,10	15.367,10	15.367,10	15.367,10	15.367,10	15.367,10	137.393,15
TUNALI MAĞAZA	13.472,63	14.124,75	14.190,43	13.848,18	14.233,90	14.427,23	14.270,90	13.910,15	13.857,43	126.335,60
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ MAĞAZA	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	405.000,00
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ (FORTİS)	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	13.054,20	117.487,80
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ (TÜBİTAK)	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	123.500,00
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ (YAPI KREDİ)	12.733,84	12.733,84	12.733,84	13.888,80	13.888,80	13.888,80	13.888,80	13.888,80	13.888,80	121.534,32
MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN	9.500,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	10.260,48	10.260,48	10.260,48	87.781,44
KAVAKLIDERE DÜKKAN (ŞUBE)	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	44.685,15	402.166,35
TOPLAM TL	314.439,38	316.002,25	316.067,93	316.880,64	317.266,36	318.875,19	319.479,34	319.118,59	319.065,87	2.857.195,55

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

Şirketimiz finansal durumuna ilişkin temel rasyolar aşağıdaki gibidir:

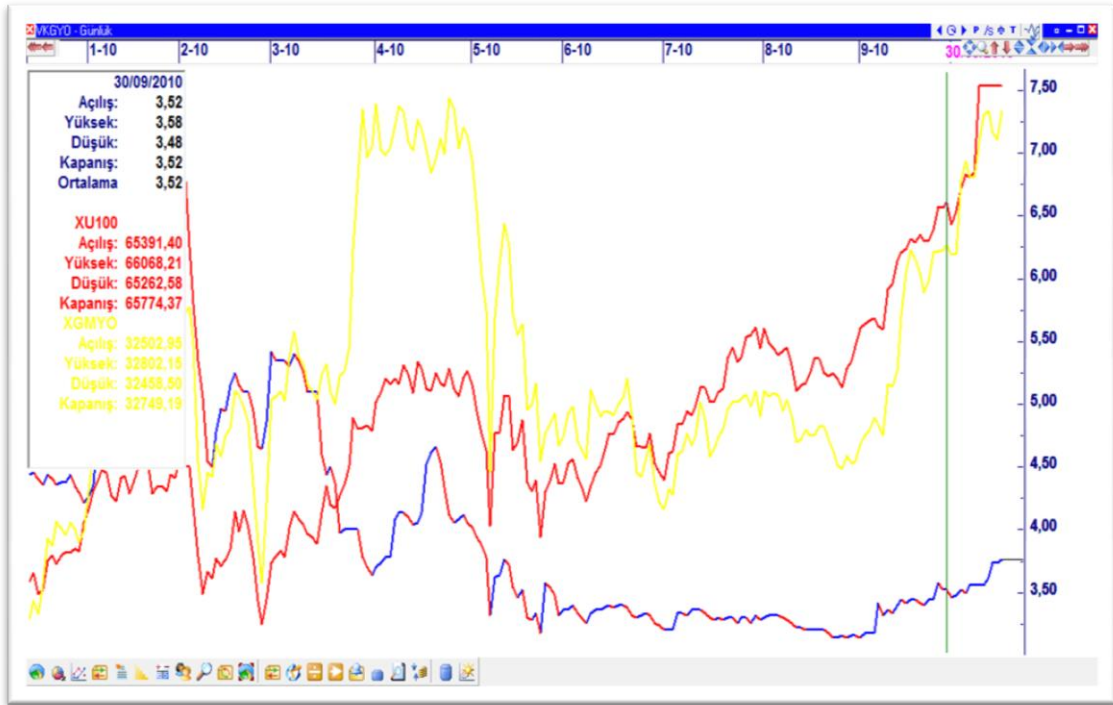
Rasyolar	Oran
Cari Oran	133,50
Likit Oran	133,50
Nakit Oran	130,37
Dönem Net Karlılığı Oranı	1,23

19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, 01.01.2010 tarihini baz (=100) alarak İMKB XU100 Endeksini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksini ve Şirketimizin işlem gördüğü yüzde değişimleri karşılaştırmalı olarak göstermektedir.

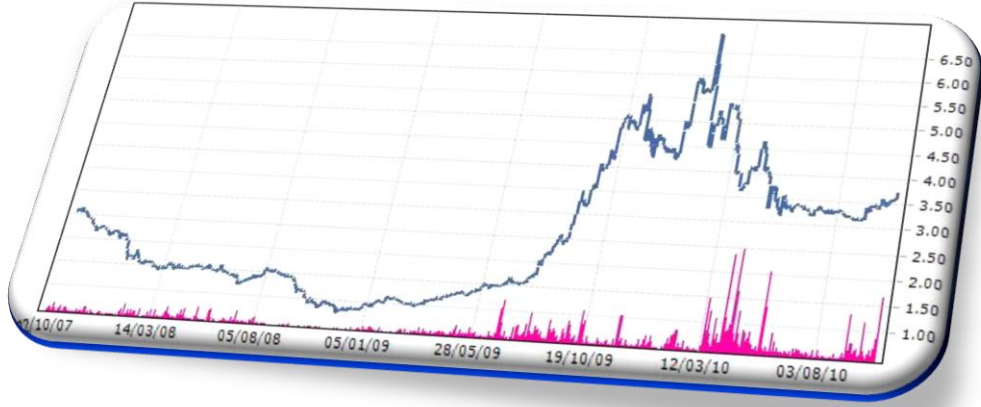
Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili İMKB verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	HİSSE SENEDİNİN ADI	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPA NIŞ FİYATI	AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
04.01.2010	VAKIF GMYO	4,26	4,22	4,26	4,26	4,24	333.085,56	78.512
29.01.2010	VAKIF GMYO	5,75	5,65	5,70	5,70	5,67	70.723,20	12.477
01.02.2010	VAKIF GMYO	5,70	5,65	6,25	6,25	6,16	1.295.546,45	210.477
26.02.2010	VAKIF GMYO	4,86	4,74	4,88	4,86	4,81	337.995,88	70.203
01.03.2010	VAKIF GMYO	4,94	4,88	5,44	5,42	5,19	1.121.397,56	215.944
31.03.2010	VAKIF GMYO	3,66	3,60	3,68	3,64	3,64	1.418.778,46	389.820
01.04.2010	VAKIF GMYO	3,72	3,58	3,76	3,70	3,69	2.643.137,08	717.157
30.04.2010	VAKIF GMYO	4,10	4,04	4,10	4,06	4,07	1.081.872,00	265.595
03.05.2010	VAKIF GMYO	4,08	4,02	4,10	4,02	4,05	1.098.680,44	271.147
31.05.2010	VAKIF GMYO	3,32	3,28	3,38	3,32	3,33	874.957,50	262.893
01.06.2010	VAKIF GMYO	3,28	3,26	3,36	3,36	3,31	573.903,16	173.207
30.06.2010	VAKIF GMYO	3,26	3,22	3,28	3,24	3,24	383.888,68	118.328
01.07.2010	VAKIF GMYO	3,20	3,18	3,22	3,20	3,20	189.842,20	59.259
30.07.2010	VAKIF GMYO	3,28	3,26	3,30	3,28	3,28	245.023,00	74.703
02.08.2010	VAKIF GMYO	3,30	3,28	3,30	3,30	3,28	182.069,20	55.473
31.08.2010	VAKIF GMYO	3,14	3,12	3,16	3,16	3,14	291.015,10	92.592
01.09.2010	VAKIF GMYO	3,16	3,14	3,18	3,14	3,15	408.780,20	129.649
30.09.2010	VAKIF GMYO	3,52	3,48	3,52	3,52	3,49	548.792,42	157.110

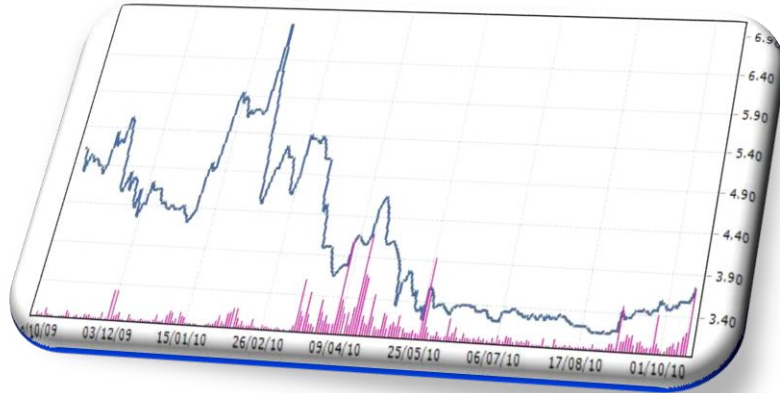


VGMYO İLE U 100 ENDEKS (XU100) VE SEKTÖR (XGMYO) GRAFİK KARŞILAŞTIRMASI

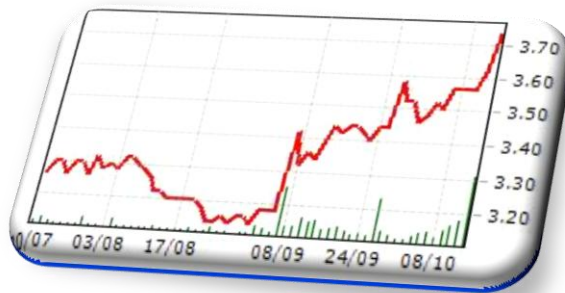
3 YILLIK PERFORMANS



1 YILLIK PERFORMANS



3 AYLIK PERFORMANS



20. İşletmenin finansal yapısına ilişkin bilgiler

İNCELEME RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren dokuz 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'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarının incelenmesi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketi 22 Ekim 2009 tarihli inceleme raporunda 30 Eylül 2009 tarihli finansal tabloların finansal pozisyonu, dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performans ve nakit akışlarını doğru biçimde yansıtmadığına dair bir hususa rastlanmadığını belirtmiş ve 28 Ocak 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolar üzerine olumlu görüş bildirmiştir.

İncelemenin kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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'nca 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 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Bakınız Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
27 Ekim 2010

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Özkan Genç
Sorumlu ortak, Başdenetçi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		45,454,574	40,977,923
Nakit ve nakit benzerleri	3	10,383,461	9,671,020
Finansal yatırımlar	4	34,005,844	30,220,704
Diğer alacaklar	6	-	696
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	6	-	-
<i>Diğer alacaklar</i>	6	-	696
Diğer dönen varlıklar	12	1,065,269	1,085,503
DURAN VARLIKLAR		36,346,601	36,856,165
Diğer alacaklar	6	9,944	9,981
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	36,276,381	36,763,133
Maddi duran varlıklar	8	57,345	74,438
Maddi olmayan duran varlıklar	9	2,931	4,215
Diğer duran varlıklar	12	-	4,398
TOPLAM VARLIKLAR		81,801,175	77,834,088

KAYNAKLAR

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		340,491	92,565
Ticari borçlar	5	23,767	8,053
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5	13,989	-
<i>Diğer ticari borçlar</i>	5	9,778	8,053
Diğer borçlar	6	7	7
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	6	7	7
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	22,289	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	294,428	84,505
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25,807	48,209
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	25,807	48,209
ÖZKAYNAKLAR	13	81,434,877	77,693,314
Ödenmiş sermaye	13	20,800,000	20,800,000
Sermaye düzeltme farkları	13	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	13	9,385,838	9,385,838
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	1,593,673	1,253,281
Geçmiş yıllar karları	13	24,314,795	17,776,180
Net dönem karı		3,741,563	6,879,007
TOPLAM KAYNAKLAR		81,801,175	77,834,088

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2009	İncelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2009
	Notlar				
Satış gelirleri	14	3,044,032	1,017,423	2,876,905	977,856
Satışların maliyeti (-)	14	(807,242)	(251,860)	(716,010)	(221,657)
Brüt kar		2,236,790	765,563	2,160,895	756,199
Genel yönetim giderleri (-)	15	(944,522)	(359,324)	(766,392)	(253,543)
Diğer faaliyet gelirleri	16	219	-	325,253	225,524
Diğer faaliyet giderleri (-)	16	-	-	-	4,589
Faaliyet karı		1,292,487	406,239	1,719,756	732,769
Finansal gelirler	17	2,474,993	908,241	3,947,166	1,192,674
Finansal giderler (-)	17	(25,917)	(10,009)	(20,221)	(7,567)
Vergi öncesi net dönem karı		3,741,563	1,304,471	5,646,701	1,917,876
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	18	-	-	-	-
NET DÖNEM KARI		3,741,563	1,304,471	5,646,701	1,917,876
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3,741,563	1,304,471	5,646,701	1,917,876
Hisse başına kazanç	19	0.1799	0.0627	0.2715	0.0922

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO 2010 yılında da hedeflerini büyüterek sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamayı amaçlamaktadır.

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

Şirketimizin 31 Mart 2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında;

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili Adnan GÜZEL'in 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla istifasının kabulüne, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Ahmet CANDAN'ın Yönetim Kurulu Üyeliğine atanmasına, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Ahmet CANDAN'ın seçilmesine ve kendisine Şirketimizi temsilen 1.Derece imza yetkisi verilmesine ,

Şirketimiz Genel Müdürlük Görevini vekaleten yürüten Adnan GÜZEL'in 16.04.2010 tarihi itibarıyla istifasının kabulüne, 16.04.2010 tarihi itibarıyla Şirketimizde sahip olduğu 1. Derece imza yetkisinin kaldırılmasına, Genel Müdürlük görevine aynı tarihten geçerli olmak üzere Genel Müdür Yardımcısı Ali Şükrü KOÇ'un vekaleten atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 30 Haziran 2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında;

Ali Şükrü KOÇ'un vekaleten yürütmüş olduğu Genel Müdürlük görevine 30.06.2010 tarihinden itibaren asaleten atanmasına karar verilmiştir.

21.07.2010 Tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında istifa eden Oya ERCİL'in yerine Şahin UĞUR'un atanmasına ve Denetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

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.VAKIFLAR BANKASI T.A.O, Genel Müdürlüğü; Memur, Müdür Yrd., Birim Md.
1975 - 1976	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Memur

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

30.09.2010 tarihi itibariyle şirketimizin personel sayısı 8 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 BAKSEV'e 55.000,-TL. tutarında bağış yapılmıştır.

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	BAĞIMSIZLIK
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Zelkif KAZDAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Avukat Ankara 0 312 2871085	Bağımsız
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman 0 312 5652404	Bağımsız
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Ankara 0 312 5652404	
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Ankara 0 312 5652596	
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	

(*) 30 Eylül 2010 Tarihi itibariyle

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30.09.2010

(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Değeri (2)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi (Yıl)
Arsalar ve Araziler				15.075.000	15.075.000	14,46%							
Arsa	Ankara,Etimesgut İlçesi,Erler Mahallesi;	12.04.00	1.574.614										
Arsa 1	48121 Ada,2 Parsel 18.228 m2, Konut Alanı, E=1.5			14.125.000	14.125.000								
Arsa 2	48107 Ada,5 Parsel 2.399 m2 Enerji Nakil Hattı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.			505.000	505.000								
Arsa 3	48113 Ada,1 Parsel 2.111 m2, Hisseli(2.111/19.020) ve Enerji Nakil Hattı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.			445.000	445.000								
Binalar				44.765.000	44.765.000	42,95%	8.407.000						
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	24.10.96	262.003	6.925.000	6.925.000	6,64%	1.750.000	23.12.06	46.700	57.994	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	01.01.2007	10
Bina 2 (Ofis)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	23.10.96	90.165	4.260.000	4.260.000	4,09%	580.000	28.12.09	35.600	35.600	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	23.10.1996	5
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi), 3 ve 4. Katları, 634 m2 (634 m2 kiralanabilir alan)	23.10.96	37.080	1.730.000	1.730.000	1,66%	435.000						
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi) ve 3. Kat (304 m2)							11.12.07	6.000	6.953	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	01.01.2008	1
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 4. Kat Çatı aralığı (330 m2)							11.12.07	5.950	6.895	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	01.01.2008	1
Bina 4 (Mağaza)(1)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	20.07.00	405.522	1.690.000	1.690.000	1,62%	92.000	26.12.08	14.000	13.857	İnci Deri Mamulleri Ltd.	15.09.2001	5
Bina 5 (Ofis)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	21.07.00	557.380	1.900.000	1.900.000	1,82%	240.000	24.12.08	8.000	10.916	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.06.2009	10
Bina 6 (ticaret merkezi)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	04.05.98	3.933.934	14.690.000	14.690.000	14,09%	3.790.000						
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk., 1. Ofis Katı, 610 m2							13.09.07	11.350	13.054	FortisBank A.Ş.	03.10.2007	5
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk., 2. Ofis Katı, 610 m2							07.06.10	14.000	14.000	TÜBİTAK, Ulusal Elek. Ve Kriptoloji Ar. Ens. (UEKAE)	10.06.2003	1
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk., 3. Ofis Katı, 610 m2							31.03.09	12.700	13.889	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	01.04.2004	10
Bina 6 (mağaza)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk.,3 Katlı Mağaza, 1553 m2							28.12.09	41.500	45.000	Koleksiyon Tasarım Mob. Ve Orm. Ür. San. A.Ş.	01.12.2003	8
Bina 7 (Ofis)	İstanbul, Kadıköy, İşyeri, 6 Kat, 648 m2 (648 m2 kiralanabilir alan)	30.01.04	1.272.000	2.200.000	2.200.000	2,11%	350.000	26.12.08	14.250	15.367	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.02.2004	10
Bina 8 (Ofis)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1. Katı Katı,912 m2 (912m2 kiralanabilir alan)	30.12.04	4.100.600	5.240.000	5.240.000	5,03%	410.000	28.12.09	38.300	44.685	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.01.2005	10
Bina 9 (Ofis)	Bursa,Mustafakemalpaşa,Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	26.06.09	1.356.850	1.350.000	1.350.000	1,30%	260.000	05.06.09	9.500	10.260	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.07.2009	10
Bina 10 (Ofis)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri(612.55m2)	30.11.01	1.484.437	4.780.000	4.780.000	4,59%	500.000	25.12.09	30.500	30.595	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.11.2009	10
Diğer Gayrimenkuller					0	0,00%							
Gayrimenkul Projeleri					0	0,00%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar					0	0,00%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI					59.840.000	57,41%							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
İŞTİRAKLER TOPLAMI					0	0%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL) (6)	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar					34.005.863	32,63%
TRT020211T11	TL	18.08.10	4.251.676	97,575	4.293.317	4,12%
TRT081210T14	TL	16.04.10	12.471.855	98,661	12.924.593	12,40%
TRT031110T10	TL	03.03.10	10.765.284	99,337	11.225.081	10,77%
TRT031110T10	TL	14.07.10	5.473.048	99,337	5.562.872	5,34%
Yatırım Fonları (3)					236.981,09	0,23%
Vakıfbank Fon6	TL		236.711	25,845904	236.981,09	
Vadeli TL Mevduat					10.142.948	9,73%
Vakıfbank	TL	16.08.10	3.000.000	-	3.034.784	
Vakıfbank	TL	02.08.10	7.000.000	-	7.108.164	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI					44.385.792	

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	104.225.792	100%
------------------------------	--------------------	-------------

HAZİR DEĞERLER	3.532
ALACAKLAR	1.075.213
DİĞER AKTİFLER	96.070
BORÇLAR	381.267
NET AKTİF DEĞER	105.019.339
PAY SAYISI	2.080.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ	5,05
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	3,49

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2010	2011	2012	2013
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :				
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Faiz Oranı	Açıklamalar
T.Vakıflar Bankası T.A.Ö.	TL	1.061.884		Şişli Vergi Dairesine verilen 3(üç) adet Süresiz Teminat Mektubu
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :				
Yoktur				
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :				
Yoktur				
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :				
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No: 11 sayılı Tebliği'nin 27. Maddesinin (d) fıkrası uyarınca mevcut arsa üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 31.12.2010 tarihine kadar ek süre alınmıştır.				

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR				59.840.000	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				59.840.000	57,41%
D) İŞTİRAKLER				0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				44.385.792	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				44.385.792	42,59%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				104.225.792	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				0	
B) Vadeli TL Mevduat				10.142.948	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				10.142.948	9,73%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				104.225.792	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
İştirakler Toplamı				0	0,00%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				104.225.792	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Üç Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa	12.04.00	30.09.10	EVET	15.075.000	14,46%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				15.075.000	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				104.225.792	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					0,00%
NET AKTİF DEĞER				105.019.339	100,00%

Dipnotlar:

(1) 01.01.2010 tarihinden geçerli olmak üzere kira bedeli, ekspertiz değeri olan USD 9,250 USD+KDV olarak belirlenmiştir. Dolar kuru son üç aylık dönemde düştüğünden Eylül ayı kira bedeli ekspertiz değerinin altında kalmıştır

(2) Tabloda verilen bütün ekspertiz değerleri KDV hariç değerlerdir. KDV dahil değerler aşağıda verilmiştir.

(3) Yatırım Fonu Alış tarihi tek bir gün olmadığından, tarih belirtilmemiştir.

		Ekspertiz KDV hariç	Değeri KDV dahil
Arsa 1	Ankara, Eriş Mahallesi, 48121 Ada, 2 Parsel, 18228 m2	14.125.000	16.130.600
Arsa 2	Ankara, Eriş Mahallesi, 48107 Ada, 5 Parsel, 2.399 m2	505.000	566.400
Arsa 3	Ankara, Eriş Mahallesi, 48113 Ada, 1 Parsel, 2111 m2	445.000	495.600
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	6.925.000	8.171.500
Bina 2 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	4.260.000	5.026.800
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi), 3 ve 4. Katları, 633,86 m2 (633,86 m2 kiralanabilir alan)	1.730.000	2.041.400
Bina 4 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	1.690.000	1.994.200
Bina 5 (Ofis)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	1.900.000	2.242.000
Bina 6 (Ticaret merkezi)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	14.690.000	17.334.200
Bina 7 (Ofis)	İstanbul, Kadıköy, İşyeri, 6 Kat, 648 m2 (648 m2 kiralanabilir alan)	2.200.000	2.596.000
Bina 8 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1.Katı, 912 m2	5.240.000	6.183.200
Bina 9 (Ofis)	Bursa, Mustafakemalpaşa, Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	1.350.000	1.593.000
Bina 10 (Ofis)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri	4.780.000	5.640.400
		59.840.000	70.015.300