

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011

## YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kuruluşundan bu güne gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2011 yılında da sürdüren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, bu dönem de faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, kira gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre 2.857.195,55,- TL den % 21 artarak 3.445.727,83 TL'ye ulaşmıştır. 31.03.2011 dönemi sonunda 87.074.219,- TL olan aktif büyüklüğü % 61 artarak 143.255.537,- TL'ye yükselmiştir. Bir önceki dönem içerisinde sürekliliği olan faiz ve kira gelirlerimize ek olarak 21 adet gayrimenkulumuzun satışından toplam 25.315.765 TL kar elde edilmiştir. Şirket 30 Eylül 2011 faaliyet döneminde çok karlı bir şekilde kapatmış ve para piyasalarındaki azalan getirilere rağmen özvarlık satışı sonucu 25.494.214TL kar elde etmiştir.

Şirketimiz bu dönemde de kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir. Nakit portföyü yönetiminden borç reeskontu hariç 717.928 TL gelir elde edilmiştir.

Şirketimiz dönem içinde portföyümüzdeki binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmiştir.

Mevcut gayrimenkul portföyümüzün yeni yatırımlarla büyüülmesi amacı ile; İstanbul Finans Merkezi olarak adlandırılan bölgede Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde bulunan 32.004,94 m<sup>2</sup>'lik arsa, 120.020.437,83-TL bedelle 07.06.2011 tarihinde Şirket portföyümüze dahil edilmiştir. Satın alma işleminin finansmanında kullanılmak üzere portföyümüzde yer alan 21 adet taşınmazın toplam 83.201.000,-TL+KDV bedelle satışı yapılmıştır. Bundan sonraki süreçte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesine yönelik olarak projelendirme ve imalat safhalarına en kısa sürede geçilmesi planlanmaktadır.

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 olan inancımızla birlikte girilen projeleri kararlılıkla takip ederek planlanan sürelerde sonuçlandırmak temel hedefimiz.

Saygılarımızla  
İsmail ALPTEKİN  
Yönetim Kurulu Başkanı

## 1. Rapor Dönemi

01.01.2011-30.09.2011

## 2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 TL  
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 22.000.000 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	Şahin UĞUR	21.07.2010 -Devam
Üye	Levent KARADAYI	09.05.2011 -Devam
Üye	Hakan Taşçı	01.05.2008 -Devam
Üye	M.Memduh DİZDAR	05.03.2010 -Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Dursun BAŞTÜRK	01.05.2009 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Remzi OTO	10.08.2011 -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.	Levent KARADAYI

## 4. Ortaklık Yapısı

Ticaret ünvanı	A Grubu (TL)	B Grubu (TL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =TL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	3.226.666,34	2.852.319,20	6.078.985,54	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.906.666,48	1.173.333,22	3.079.999,70	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Güv.Hiz.Vakfı	1.173.333,23	293.333,28	1.466.666,51	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfı	586.666,59	146.666,64	733.333,23	3,33
Güneş Sigorta AŞ	293.333,31	73.333,32	366.666,63	1,67
Vakıf Ticaret ve Pazarlama AŞ	293.333,31	73.333,32	366.666,63	1,67
Halka Açık	0	9.907.681,76	9.907.681,76	45,03
Toplam	7.479.999,26	14.520.000,74	22.000.000,00	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**

Bugünler de Merkez Bankası'nın "Gösterge Faizi" yüzde 5.75 oranında. İkinci piyasada işlem gören Hazine kâğıtlarının faizine de(Piyasa Faiz) yüzde 8.0-8.5 dolayında. Değişik nedenlerle yurtdışından sıcak para girişinin yavaşlaması karşısında piyasa yapımcılarının belli bölümü Merkez Bankası'nın faizi artırımını bekliyor. Piyasa Faizi artınca, faizin cazibesinde döviz girişinin artacağı tahmin ediliyor. Merkez Bankası Para Piyasası Kurulu "Gösterge Faizi"ne dokunmadı. Gecelik borç verme faiz oranını yüzde 9'dan yüzde 12.5'e çıkardı. Açık piyasa işlemleri çerçevesinde piyasa yapıcısı bankalara repo işlemleri yoluyla tanınan borçlanma imkânı faiz oranı da yüzde 8'den yüzde 12'ye yükseltildi. Özetle bankaların Merkez Bankası'ndan borçlanmaları pahalı hale getirildi. Uzun süredir Merkez Bankası bankaları (bankalar aracılığı ile piyasayı) fonlandırıyordu. Açıkca piyasaya faiz karşılığı para salıyor.

Bankalar Merkez Bankası'nın verdiği paralarla döviz satın alıyor, kredilerini genişletiyor. Merkez Bankası parayı pahalılandırarak bankaların döviz piyasasından bolca alım yapmalarını frenliyor. Banka kredilerini frenliyor.

Bankaların kaynak maliyetinin pahalılaşması, kaynağın daralacağına anlaşılması Piyasa Faizi'nin yükselmesinin yolunu açıyor. Merkez Bankası'nın açıklamasından hemen sonra Gösterge Tahvilin Piyasa Faizi yüzde 9.0'un üzerine çıktı. Faiz piyasalarında durum böyle görünürken, gayrimenkul sektörü üretim, pazarlama, finans ve satış ana başlıklarında piyasa dengelerinin yanı sıra güncel alıcı trendlerinin tercihlerinde de etkilenmektedir. Yeni fırsatlar sunun projeler her gelir seviyesinden insanlara hitap edecek şekilde sunulmakta Avrupa menselli beklenen kriz öncesi iyi birer yatırım olarak piyasaya sunulmaktadır.

Bu finansal politikalar ışığında, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak 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 Müdürlüğü'ne, peşin ödenen vergilerin iadesi için verilmiş toplam 1.061.884,11 TL'lik 3(üç) adet teminat mektubu ile 32.536.000,00 TL'lik TOKİ ye 6 ay vadeli borç karşılığı verilen 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, kat adetleri, mevcut kiracı ve kira değerleri ile alan bilgileri toplu halde bir sonraki sayfada verilmiştir.

## 1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ebulula Mardin Caddesi'nde bulunmaktadır. Halihazırda Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihli, 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Gayrimenkule Levent Caddesi ile Nispetiye Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Mevcut aylık kira bedeli 62.421,63-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan Levent İş Merkezi Binası, brüt 1.681 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir ve 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	:	980.000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	:	23.12.2006
Kira Ekspertiz Değeri	:	46.700,-TL
Ekspertiz Tarihi	:	21.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	7.635.000,-TL

## 2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

İlgili taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Vakıfbank ile Kavaklıdere şubesi olarak kullanılmak üzere 01.01.2005 tarihli 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Gayrimenkulün çevresi, ağırlıklı olarak, dükkan, ofis katları, mağaza ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 48.096,86-TL+KDV'dir.

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

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	:	470.000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	:	28.12.2009
Kira Ekspertiz Değeri	:	38.300,-TL
Ekspertiz Tarihi	:	24.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	6.500.000,-TL

### 3. VAKIF İŞ MERKEZİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üsküp Caddesi üzerinde, Kabataş Sokak ile keşisen köşede yer alan ve 2 bodrum + zemin kat + 4 norma kat + çatı katından oluşan Vakıf İş Merkezi'nde, 2. kat (1/2 hisseli) 4 no.lu, 3. kat 5 no.lu ve 4. kat 6 no.lu bağımsız bölümler şirketimiz portföyünde bulunmaktadır.

Vakıfbank Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı ve Vakıfbank Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı ile 01.01.2008 tarihli birer yıllık kira sözleşmeleri imzalanmıştır. 634 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunan gayrimenkulün yer aldığı bölge tercih gören bir iş ve ticaret bölgesidir. Mevcut aylık kira bedeli 14.905,44-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	:	23.10.1996
Alış Maliyeti	:	37.079,66-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	:	25.09.1996
Alış Ekspertiz Değeri	:	25.346,-TL
Sigorta Değeri	:	324.000,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	:	11.12.2007
Kira Ekspertiz Değeri	:	11.950,-TL
Ekspertiz Tarihi	:	21.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	1.487.500,-TL

### 4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği noktada, köşe konumlu parselde bulunan brüt 2060 m<sup>2</sup>'lik gayrimenkul için, halihazırda Vakıfbank ile Kütahya şubesi olarak kullanılmak üzere 01.02.2011 tarihli 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan meydana gelmektedir. Mevcut aylık kira bedeli 24.000,-TL+KDV'dir.

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

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	:	04.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	4.000.000,-TL

## 5. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

1323 m<sup>2</sup> alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmakta, İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Vakıfbank ile Aliağa şubesi olarak kullanılmak üzere 01.02.2011 tarihli 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 17.500,-TL+KDV'dir.

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

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	:	624.250,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	:	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	:	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	:	14.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	3.000.000,-TL

## 6. 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 ile Fatih şubesi olarak kullanılmak üzere 01.02.2011 tarihli 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 15.500,-TL+KDV'dir.

Gerekli altyapısı tamamlanmış ve talep düzeyi yüksek bir bölgede yer alan bina, bodrum kat + zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır.

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	:	279.807,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	:	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	:	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	:	14.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	2.800.000,-TL

## 7. İSTANBUL ARSA

Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde yer alan 32.004,94 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsamız, kamuoyunda 'Finans Merkezi' olarak adlandırılan bölgede yer almakta ve Ümraniye Yenişehir ile Batı Ataşehir olarak adlandırılmış bölgeyi ilişkilendiren Şenol Güneş Bulvarı cephesinde bulunmaktadır.

Ataşehir ve Batı Ataşehir toplu konut bölgeleri üst gelir kullanıcılar tarafından talep gören, nitelikli konut projelerinin yer seçtiği, altyapı ve kamu hizmetleri istifadesi tam olan toplu yerleşim alanları iken, bölgenin kuzeyindeki yapılaşma müstakil apartman tarzındadır. Kuzey 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
Alış Ekspertiz Değeri	:	142.150.000,-TL
Sigorta Değeri	:	-
Kira Ekspertiz Tarihi	:	-
Kira Ekspertiz Değeri	:	-
Ekspertiz Tarihi	:	20.05.2011
Ekspertiz Değeri	:	142.150.000,-TL

## 8. ANKARA ARSA

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde bulunan 48113 ada, 1 parsel ile 48107 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

48113 ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.020,00 m<sup>2</sup> olup Vakıf GYO A.Ş. hissesi 2.111/19.020 oranındadır. 48107 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m<sup>2</sup>'dir.

Alış Tarihi	:	12.04.2000
Alış Maliyeti	:	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	:	10.04.2000
Alış Ekspertiz Değeri	:	1.575.000,-TL
Sigorta Değeri	:	-
Kira Ekspertiz Tarihi	:	-
Kira Ekspertiz Değeri	:	-
Ekspertiz Tarihi	:	23.12.2010
Ekspertiz Değeri	:	549.840,-TL

## B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

### ARSA –İSTANBUL, ÜMRANIYE, KÜÇÜKBAKKALKÖY

Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde bulunan 32.004,94 m<sup>2</sup>'lik arsa 07.06.2011 tarihinde şirketimizce satın alınmıştır. Satış öncesinde iki parsel halindeki arsalar, 30.05.2011'de TOKİ tarafından tevhid edilmiş ve tek parsel haline getirilmiştir. 1. Derece İş Merkezinde yer alan arsanın emsali 2.5, hmax ise serbesttir. İlerleyen süreçte projelendirme ile inşaat faaliyetlerine yönelik çalışmalar başlatılacak ve süreç, kamuoyu ile paylaşılacaktır.

## C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz Vakıfbank'la imzaladığı ön protokol doğrultusunda İstanbul'da yapacağı Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesinin arsa alım finansmanında kullanılmak üzere mevcut portföyünden 21 adet gayrimenkul satışını toplam 83.201.000,-TL + KDV bedel ile gerçekleştirerek finansman oluşturmuş ve Uluslararası İstanbul Finans Merkezi bölgesinde çok değerli arsayı portföyüne katarak gelecekte gyo sektöründe ön sıralarda yer alabilmek, pazar payını arttırmak adına çok önemli bir yatırıma başlamıştır. Gayrimenkul portföyünü oluştururken portföye alınan gayrimenkullerin tamamının değerlendirme 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 büyük bir dikkatle 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.

01.01.2011 - 30.09.2011 Hesap dönemi kapanmasından sonra, 5 Ekim 2011 tarih ve GYO.87/909 sayılı SPK onayı ile ödenmiş sermayesi 22,000,000 TL'den 100,000,000 TL'ye çıkarılan Şirket'in 78,000,000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden payları 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

## 9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Gayrimenkul sektöründe hep daha ileriye hedefleyen şirketimiz bu konuda uzman personeli, yeterli 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 arsada gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Binası ve Tesisleri projesinin yatırım ve inşaa faaliyetlerine en kısa sürede başlanacaktır.

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

Esas sözleşmede yer alan sermaye yapımız, bedelsiz sermaye artımı yapılarak mevcut sermayemiz 20.800.000 TL den %5,77 artışla 22.000.000 TL ye çıkarılmıştır. Rapor yayım tarihinden önce kapsadığı dönem sonrası yapılan çalışmalar sonucu %354,5455 oranında yapılan bedelli sermaye artımı sonucu sermaye 100.000.000 TL ye çıkacaktır.

## 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 6 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 etmektedir.

GAYRİMENKUL	Oca.11	Şub.11	Mar.11	Nis.11	May.11	Haz.11	Tem.11	Ağu.11	Eyl.11	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	62.421.63	561,794.67
FİNANS MARKET İŞ MERKEZİ	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	0.00	0.00	0.00	222,000.00
BAĞDAT CADDESİ İŞYERİ	10,915.50	10,915.50	10,915.50	10,915.50	10,915.50	11,832.40	0.00	0.00	0.00	66,409.90
VAKIF İŞ MERKEZİ	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	7,483.59	67,352.31
VAKIF İŞ MERKEZİ	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	7,421.85	66,796.65
BAKIRKÖY İŞ MERKEZİ	32,960.28	32,960.28	32,960.28	32,960.28	32,960.28	32,960.28	0.00	0.00	0.00	197,761.68
KADIKÖY İŞ MERKEZİ	15,367.10	17,026.75	17,026.75	17,026.75	17,026.75	17,026.75	0.00	0.00	0.00	100,500.85
TUNALI MAĞAZA	14,929.82	15,330.74	15,355.92	14,882.37	15,342.36	15,617.39	0.00	0.00	0.00	91,458.60
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	0.00	0.00	0.00	270,000.00
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	14,238.87	14,238.87	14,238.87	17,398.52	15,500.00	15,500.00	0.00	0.00	0.00	91,115.13
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	15,500.00	0.00	0.00	0.00	85,500.00
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	13,888.80	13,888.80	13,888.80	14,866.57	14,866.57	14,866.57	0.00	0.00	0.00	86,266.11
MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN	10,260.48	10,260.48	10,260.48	10,260.48	10,260.48	10,260.48	0.00	0.00	0.00	61,562.88
KAVAKUDERE DÜKKAN	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	48,096.86	432,871.74
ESKİŞEHİR İŞ MERKEZİ	0.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	0.00	0.00	0.00	107,500.00
BANDIRMA İŞ MERKEZİ	0.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00
GEMLİK İŞ MERKEZİ	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00
ALIAĞA İŞ MERKEZİ	0.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	140,000.00
GELİBOLU İŞ MERKEZİ	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00
PENDİK İŞ MERKEZİ	0.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	0.00	0.00	0.00	142,500.00
GAZİOSMANPAŞA İŞYERİ	0.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	0.00	0.00	0.00	67,500.00
İNEGÖL İŞ MERKEZİ	0.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	0.00	0.00	0.00	37,500.00
KDZÇ EREĞLİ İŞ MERKEZİ	0.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00	0.00	0.00	0.00	92,500.00
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	0.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	192,000.00
DÜZCE İŞ MERKEZİ	0.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	0.00	0.00	0.00	105,000.00
ÇORUM İŞ MERKEZİ	0.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00
KARAMAN İŞ MERKEZİ	0.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00
BARTIN İŞ MERKEZİ	0.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00
TEKİRDAĞ İŞ MERKEZİ	0.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	75,000.00
FATİH İŞ MERKEZİ	0.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	124,000.00
<b>TOPLAM TL</b>	<b>333,984.78</b>	<b>576,545.35</b>	<b>576,570.53</b>	<b>580,234.40</b>	<b>578,795.87</b>	<b>581,487.80</b>	<b>182,423.93</b>	<b>182,423.93</b>	<b>182,423.93</b>	<b>3,774,890.52</b>

**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:

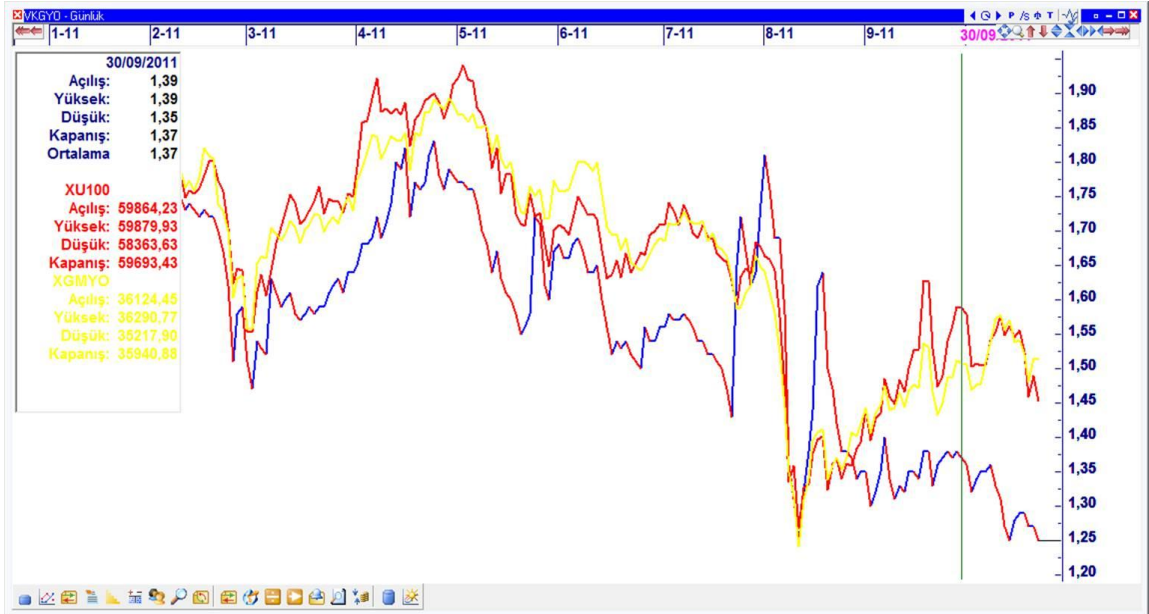
Rasyolar	Oran
Cari Oran	0,08
Likit Oran	0,08
Nakit Oran	0,07
Dönem Net Karlılığı Oranı	0,99

**19. Hisse Senedi Performansı**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, 01.01.2011 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	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEĞİ
03.01.2011	VAKIF GMYO	3,41	3,40	3,45	3,45	3,43	630.828,47	184.035
31.01.2011	VAKIF GMYO	3,38	3,37	3,46	3,41	3,41	578.181,52	169.480
01.02.2011	VAKIF GMYO	3,46	3,45	3,52	3,49	3,49	797.545,00	228.672
28.02.2011	VAKIF GMYO	3,14	3,11	3,15	3,13	3,13	183.500,02	58.670
01.03.2011	VAKIF GMYO	3,13	2,90	3,13	2,97	3,04	245.325,71	80.740
31.03.2011	VAKIF GMYO	3,24	3,21	3,26	3,23	3,23	726.108,02	224.736
01.04.2011	VAKIF GMYO	3,23	3,22	3,26	3,26	3,24	437.931,57	135.209
29.04.2011	VAKIF GMYO	3,50	3,48	3,60	3,52	3,53	1.914.543,97	543.063
02.05.2011	VAKIF GMYO	3,54	3,48	3,54	3,50	3,51	686.122,63	195.568
31.05.2011	VAKIF GMYO	3,23	3,20	3,45	3,30	3,36	8.287.068,99	2.465.444
01.06.2011	VAKIF GMYO	3,35	3,31	3,36	3,31	3,33	1.580.229,17	474.446
30.06.2011	VAKIF GMYO	2,90	2,89	2,91	2,90	2,90	301.653,73	104.128
01.07.2011	VAKIF GMYO	2,90	2,88	2,91	2,91	2,89	272.208,48	94.153
29.07.2011	VAKIF GMYO	3,30	3,23	3,36	3,25	3,29	7.462.884,06	2.265.553
01.08.2011	VAKIF GMYO	3,45	3,30	3,46	3,38	3,38	3.318.153,54	981.383
26.08.2011	VAKIF GMYO	2,25	2,47	2,55	2,49	2,50	955.418,12	381.832
02.09.2011	VAKIF GMYO	2,52	2,47	2,54	2,51	2,51	532.555,04	212.091
30.09.2011	VAKIF GMYO	2,55	2,52	2,56	2,55	2,54	508.465,32	200.286



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

## 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 2011 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.

#### 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 2011 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 2011

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Özkan Genç  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 Eylül 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2,559,979</b>	<b>47,055,313</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	1,511,194	10,874,949
Finansal yatırımlar	4	910,659	35,702,297
Diğer alacaklar	7	462	1,126
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	21	2	-
Diğer alacaklar		460	1,126
Diğer dönen varlıklar	13	137,664	476,941
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>140,695,558</b>	<b>36,189,596</b>
Diğer alacaklar	7	10,005	9,944
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	140,433,413	36,125,773
Maddi duran varlıklar	9	246,127	51,518
Maddi olmayan duran varlıklar	10	6,013	2,361
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>143,255,537</b>	<b>83,244,909</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>33,158,103</b>	<b>562,367</b>
Ticari borçlar	6	32,504,489	32,070
İlişkili taraflara ticari borçlar	21	32,400,573	5,781
Diğer ticari borçlar	6	103,916	26,289
Finansal borçlar	5	463,180	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	21	463,180	-
Diğer borçlar	7	7	7
İlişkili taraflara diğer borçlar	21	7	7
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	20,812	22,746
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	169,615	507,544
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1,949,644</b>	<b>28,966</b>
Finansal borçlar	5	1,906,063	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	21	1,906,063	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	43,581	28,966
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>108,147,790</b>	<b>82,653,576</b>
Ödenmiş sermaye	14	22,000,000	20,800,000
Sermaye düzeltme farkları	14	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	14	9,385,838	9,385,838
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1,841,959	1,593,673
Geçmiş yıllar karları	14	27,826,771	24,314,795
Net dönem karı		25,494,214	4,960,262
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>143,255,537</b>	<b>83,244,909</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnotlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011	İncelemeden geçmiş 1 Haziran - 30 Eylül 2011	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Haziran - 30 Eylül 2010
Satış gelirleri	15	28,918,963	244,221	3,044,032	1,017,423
Satışların maliyeti (-)	15	(3,203,863)	(118,742)	(807,242)	(251,860)
<b>Brüt kar</b>		<b>25,715,100</b>	<b>125,479</b>	<b>2,236,790</b>	<b>765,563</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1,190,543)	(306,195)	(942,935)	(359,179)
Diğer faaliyet gelirleri	17	6,043	3,048	219	-
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(20,627)	35,577	-	-
<b>Faaliyet karı</b>		<b>24,509,973</b>	<b>(142,091)</b>	<b>1,294,074</b>	<b>406,384</b>
Finansal gelirler	18	1,164,258	(563,539)	2,474,993	908,241
Finansal giderler (-)	18	(180,017)	(66,684)	(27,504)	(10,154)
<b>Vergi öncesi net dönem karı</b>		<b>25,494,214</b>	<b>(772,314)</b>	<b>3,741,563</b>	<b>1,304,471</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	19	-	-	-	-
<b>NET DÖNEM KARI</b>		<b>25,494,214</b>	<b>(772,314)</b>	<b>3,741,563</b>	<b>1,304,471</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>25,494,214</b>	<b>(772,314)</b>	<b>3,741,563</b>	<b>1,304,471</b>
Hisse başına kazanç	20	1.1588	(0.0351)	0.1701	0.0593

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

Vakıf GYO 2011 yılında da güçlü ve istikrarlı mali yapısı korumaya gayret göstermiş, sıkışık ortamdaki dalgalanmalara rağmen sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

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

Şirketimizin 09.05.2011 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında; Ahmet AKAR görevinden istifa etmiş, yerine Levent KARADAYI seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş bulunan üyeler arasında yapılan görev bölümünde Yönetim Kurulu Başkanlığı'na İsmail ALPTEKİN, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Ahmet CANDAN; Riskten Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliklerine İsmail ALPTEKİN ve Ömer BULUT, Denetim Komitesi Üyeliklerine Şahin UĞUR ve Hakan TAŞCI, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine Levent KARADAYI ve Mehmet Memduh DİZDAR seçilmişlerdir.

**ÜST YÖNETİM**

**A.Şükrü KOÇ**

**Genel Müdür**

**Mesleki Deneyimi:**

06.2011 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md.
04.2011 - 06.2011	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 04.2011	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.
1975 - 1976	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Memur

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

30.06.2011 tarihi itibarıyla 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 bağış yapılmamıştır.

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

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

## 26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

<b>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		
<b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR</b>		
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman Ankara 0 212 3435072
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman Ankara 0 312 5652404
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072



PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan(Bireysel)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)	2,420,958	46,255,212
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a)	140,433,413	36,125,773
C	İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	2	-
	Diğer Varlıklar		401,164	863,924
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	Seri:VI No:11, Md.2/(i)	143,255,537	83,244,909
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	2,369,243	-
H	İlişkili taraflara borçlar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	7	7
I	Özkaynaklar	Seri:VI No:11, Md.35	108,147,790	82,653,576
	Diğer Kaynaklar		32,738,497	591,326
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI No:11, Md.4/(i)	143,255,537	83,244,909
	Konsolide Olmayan(Bireysel)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)	1,468,712	10,549,947
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)	-	5,806,464
C1	Yabancı iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci şirekte iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri:VI No:11, Md.35	33,811,728	1,061,884
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsalarda 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)	%98	%43	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-	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)	-	%7	20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri:VI No:11, Md.35	%33	%1	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	%1	%13	10%

