

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kuruluşundan bu güne gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2011 yılında da sürdürecektir. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, bu dönem de faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş ve gayrimenkul piyasasında yaşanan ekonomik durğunluğa rağmen kira gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yeni gayrimenkullerin katılımıyla beraber % 57,11 artarak 1.487.100 TL'ye ulaşmıştır. 2010 yılı sonunda 83.244.909,- TL olan aktif büyüklüğü % 4,6 artarak 87.074.219,- TL'ye yükselmiştir. Şirket 31 Mart 2011 faaliyet döneminde karlı bir şekilde kapatmış ve para piyasalarındaki azalan getirilere rağmen 780.595 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 327.573 TL gelir elde edilmiştir.

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

Portföyümüzde yer alan arsa üzerinde hedeflenen projenin 06.09.2010 tarihinde kat karşılığı inşaat ihalesi yapılmıştır. %50,50 Oran ile en yüksek teklifi veren Ulubol İnşaat Hafriyat Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi uhdesinde kalan ihalenin onayını müteakip 01.11.2010 tarihinde kat karşılığı inşaat işi sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak projenin inşaat ruhsatı alımı ile ilgili Belediye'de yürütülen çalışmalar esnasında bölgenin parselasyon planının mahkeme kararı ile iptal edildiği bildirilmiştir. Bu konu ile ilgili olarak yüklenici firma ile yapılan müzakereler sonucunda sürecin belirsizliği nedeni ile 11.04.2011 tarihinde düzenlenen fesih senedi ile kat karşılığı inşaat işi sözleşmesi feshedilmiştir. Belediyece yeni parselasyon planı yapılarak onayını müteakip yeniden inşaat ihalesi yapılması planlanmaktadır.

Türkiye genelinde hizmet veren Vakıfbank Şube Binalarına yönelik olarak yaptığımız değerlendirme ve araştırmalar sonucunda, karlılık yönünden ön planda olan 16 adet Vakıfbank Şube Hizmet Binası, toplam 40.250.000,-TL bedelle portföyümüze dahil edilmiştir. Bu gayrimenkullerin aylık toplam kira getirisi 240.500,-TL+KDV'dir.

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

01.01.2011-31.03.2011

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	Şahin UĞUR	21.07.2010 -Devam
Üye	Ahmet AKAR	30.03.2011- 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	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.	Ahmet AKAR

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

2008 yılında başlayan ekonomik kriz 2010 yılında yavaş yavaş etkisini kaybetmeye başlamıştır. Bu süreçte özellikle Gayrimenkul sektörü ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk çeyreğinde de devam eden para ve gayrimenkul piyasalarındaki gelişmeler, şirketlerin kaliteli projelerle yeni üretimlerini ortaya koyması, para piyasalarındaki düşen karların reel sektörden özellikle inşaat sektöründen karşılanmaya çalışılması sektörü olumlu yönde etkilemiştir.

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 kredisi 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.

No.	Gayrimenkul	Ekspertiz Değeri (TL)	Kat Adedi	Kiracı	Alan (m ²)	Aylık Kirası (TL)
ARSALAR						
1	48121 Ada,2 Parsel 18.228 m ² , Konut Alanı, E=1.5	14.750.000			18.228	
2	48107 Ada,5 Parsel 2.399 m ²	359.850			2.399	
3	48113 Ada,1 Parsel 2.111 m ² , Hisseli(2.111/19.020)	189.990			2.111	
BİNALAR						
1	Levent İş Merkezi	7.635.000	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1681	62.421,63
2	Kavaklı Vakıf İş Merkezi	13.288.000	4 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. TÜBİTAK BİLGEM Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş.	3383	87.127,75
3	Vakıf İş Merkezi	1.487.500	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat ve Çatı Katlı Binanın 2-3-4. Normal Katları	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	634	14.905,44
4	Tunalı Mağaza	2.320.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat ve Teras Katlı Binanın Zemin Katı	İnci Kundura A.Ş.	161	15.355,92
5	Finansmarket İş Merkezi	5.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal Katlı Binanın 1. Bodrum Katı ve Zemin Katı	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1079	37.000,00
6	Kavaklıdere Dükkan	6.500.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal Katlı Binanın 1. Bodrum Katı, Zemin Katı ve 1. Normal Katı	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	912	48.096,86
7	Mustafakemalpaşa Dükkan	1.360.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Katlı Binanın Zemin Katı	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	506	10.260,48
8	Kadıköy İş Merkezi	2.600.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	648	17.026,75

No.	Gayrimenkul	Ekspertiz Değeri (TL)	Kat Adedi	Kiracı	Alan (m ²)	Aylık Kirası (TL)
9	Bağdat Caddesi İşyeri	2.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Katlı Binanın Zemin Katı	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	250	10.915,50
10	Bakırköy İş Merkezi	5.500.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	613	32.960,28
11	Gelibolu İş Merkezi	1.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	576	6.000,00
12	Bandırma İş Merkezi	1.750.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	582	9.000,00
13	Fatih İş Merkezi	2.800.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	509	15.500,00
14	İnegöl İş Merkezi	1.250.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	585	7.500,00
15	Eskişehir İş Merkezi	3.600.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1732	21.500,00
16	Gaziosmanpaşa İşyeri	2.550.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	394	13.500,00
17	Pendik İş Merkezi	5.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	702	28.500,00
18	Gemlik İş Merkezi	1.750.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	827	10.000,00
19	Aliğa İş Merkezi	3.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1323	17.500,00
20	Kdz. Ereğli İş Merkezi	3.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	816	18.500,00
21	Tekirdağ İş Merkezi	2.500.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1023	15.000,00
22	Bartın İş Merkezi	2.500.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1207	9.000,00
23	Düzce İş Merkezi	3.500.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	836	21.000,00
24	Kütahya İş Merkezi	4.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	2060	24.000,00
25	Karaman İş Merkezi	2.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	1035	12.000,00
26	Çorum İş Merkezi	2.000.000	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	Vakıfbank Şube Hizmet Binası	708	12.000,00
	TOPLAM	105.190.340				576.570,61

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

ARSA –ETİMESGUT, ERLER MAH.

Arsalarımızın yer aldığı bölgede imar uygulaması sonucu, 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.

Yapıma ait mimari ve mühendislik ön projelerinin tamamlanmasını müteakip kat karşılığı inşaat ihalesi 06.09.2011 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 sonunda ruhsatın alınması ve 28 aylık bir süreçte yapımın tamamlanması planlanmaktadır. Ancak projenin inşaat ruhsatı alımı ile ilgili Belediye'de yürütülen çalışmalar esnasında bölgenin parselasyon planının mahkeme kararı ile iptal edildiği bildirilmiştir. Bunun üzerine durumun ne olacağı görebilmek amacıyla bir süre beklenmiş ve konu ile ilgili olarak yüklenici firma ile yapılan müzakereler sonucunda sürecin belirsizliği nedeni ile 11.04.2011 tarihinde düzenlenen fesih senedi ile sözleşme feshedilmiştir. Belediyece yeni parselasyon planı çalışmaları devam etmekte olup yeni planın onayını müteakip inşaat ihalesinin yeniden yapılması planlanmaktadır.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

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

01.01.2011 - 31.03.2011 Hesap dönemi kapanmasından sonra meydana gelen önemli bir olay bulunmamaktadır.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde yer alan arsanda yenilenecek parselasyonlarına göre yeniden yatırım ve inşaa faaliyetlerine başlanacaktır. Ayrıca, gayrimenkul yatırımlarına yönelik, öncelikle İstanbul ve civarı olmak üzere araştırma çalışmalarımız devam etmektedir.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Esas sözleşmede, dönem içinde yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

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 26 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	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	62.421,63	62.421,63	62.421,63	187.264,89
FİNANS MARKET İŞ MERKEZİ	37.000,00	37.000,00	37.000,00	111.000,00
BAĞDAT CADDESİ İŞYERİ	10.915,50	10.915,50	10.915,50	32.746,50
VAKIF İŞ MERKEZİ	7.483,59	7.483,59	7.483,59	22.450,77
VAKIF İŞ MERKEZİ	7.421,85	7.421,85	7.421,85	22.265,55
BAKIRKÖY İŞMERKEZİ	32.960,28	32.960,28	32.960,28	98.880,84
KADIKÖY İŞ MERKEZİ	15.367,10	17.026,75	17.026,75	49.420,60
TUNALI MAĞAZA	14.929,82	15.330,74	15.355,92	45.616,48
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ	45.000,00	45.000,00	45.000,00	135.000,00
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ	14.238,87	14.238,87	14.238,87	42.716,61
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ	14.000,00	14.000,00	14.000,00	42.000,00
KAVAKLI VAKIF İŞ MERKEZİ MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN	13.888,80	13.888,80	13.888,80	41.666,40
KAVAKLIDERE DÜKKAN	10.260,48	10.260,48	10.260,48	30.781,44
KAVAKLIDERE DÜKKAN	48.096,86	48.096,86	48.096,86	144.290,58
ESKİŞEHİR İŞ MERKEZİ	0,00	21.500,00	21.500,00	43.000,00
BANDIRMA İŞ MERKEZİ	0,00	9.000,00	9.000,00	18.000,00
GEMLİK İŞ MERKEZİ	0,00	10.000,00	10.000,00	20.000,00
ALIAĞA İŞ MERKEZİ	0,00	17.500,00	17.500,00	35.000,00
GELİBOLU İŞ MERKEZİ	0,00	6.000,00	6.000,00	12.000,00
PENDİK İŞ MERKEZİ	0,00	28.500,00	28.500,00	57.000,00
GAZİOSMANPAŞA İŞYERİ	0,00	13.500,00	13.500,00	27.000,00
İNEGÖL İŞ MERKEZİ	0,00	7.500,00	7.500,00	15.000,00
KDZ. EREĞLİ İŞ MERKEZİ	0,00	18.500,00	18.500,00	37.000,00
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	0,00	24.000,00	24.000,00	48.000,00
DÜZCE İŞ MERKEZİ	0,00	21.000,00	21.000,00	42.000,00
ÇORUM İŞ MERKEZİ	0,00	12.000,00	12.000,00	24.000,00
KARAMAN İŞ MERKEZİ	0,00	12.000,00	12.000,00	24.000,00
BARTIN İŞ MERKEZİ	0,00	9.000,00	9.000,00	18.000,00
TEKİRDAĞ İŞ MERKEZİ	0,00	15.000,00	15.000,00	30.000,00
FATİH İŞ MERKEZİ	0,00	15.500,00	15.500,00	31.000,00
TOPLAM TL	333.984,78	576.545,35	576.570,53	1.487.100,66

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:

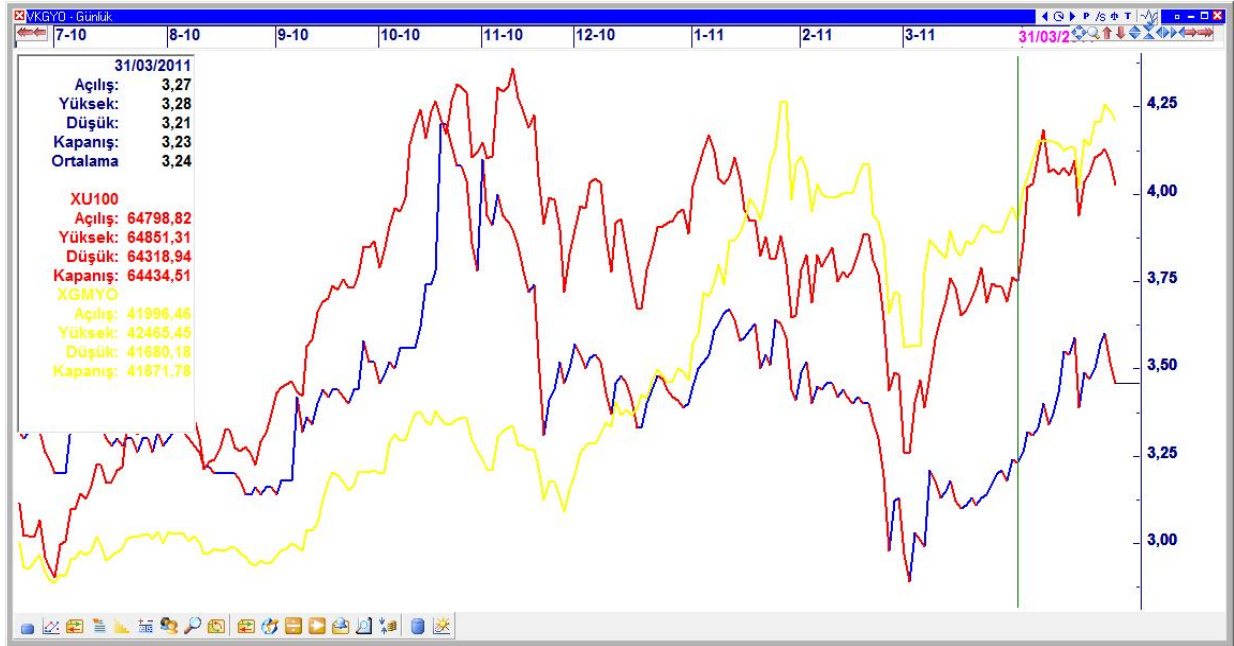
Rasyolar	Oran
Cari Oran	7,14
Likit Oran	7,14
Nakit Oran	6,82
Dönem Net Karlılığı Oranı	0,50

19. Hisse Senedi Perforansı

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	AĞIRLIKL I ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
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



VGMYO İLE XU100 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 31 Mart 2011 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'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 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, üç 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,
02 Mayıs 2011

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Özkan Genç
Sorumlu ortak, Başdenetçi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden geçmiş 31 Mart 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		10,523,508	47,055,313
Nakit ve nakit benzerleri	3	2,353,250	10,874,949
Finansal yatırımlar	4	7,689,481	35,702,297
Diğer alacaklar	7	1,986	1,126
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
Diğer alacaklar		1,986	1,126
Diğer dönen varlıklar	13	478,791	476,941
DURAN VARLIKLAR		76,550,711	36,189,596
Diğer alacaklar	7	9,944	9,944
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	76,492,427	36,125,773
Maddi duran varlıklar	9	45,638	51,518
Maddi olmayan duran varlıklar	10	2,702	2,361
TOPLAM VARLIKLAR		87,074,219	83,244,909

KAYNAKLAR

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,471,980	562,367
Ticari borçlar	6	57,214	32,070
İlişkili taraflara ticari borçlar	21	31,150	5,781
Diğer ticari borçlar		26,064	26,289
Finansal borçlar	5	444,585	-
İlişkili taraflara finansal borçlar		444,585	-
Diğer borçlar	7	7	7
İlişkili taraflara diğer borçlar	21	7	7
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	22,746	22,746
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	947,428	507,544
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,168,068	28,966
Finansal borçlar	5	2,136,592	-
İlişkili taraflara finansal borçlar		2,136,592	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	31,476	28,966
ÖZKAYNAKLAR	14	83,434,171	82,653,576
Ödenmiş sermaye	14	20,800,000	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	1,593,673	1,593,673
Geçmiş yıllar karları	14	29,275,057	24,314,795
Net dönem karı		780,595	4,960,262
TOPLAM KAYNAKLAR		87,074,219	83,244,909

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2011	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2010
Satış gelirleri	15	1,554,630	1,014,496
Satışların maliyeti (-)	15	(399,095)	(253,391)
Brüt kar		1,155,535	761,105
Genel yönetim giderleri (-)	16	(421,198)	(304,504)
Diğer faaliyet gelirleri	17	1,776	-
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(236,504)	-
Faaliyet karı		499,609	456,601
Finansal gelirler	18	327,573	778,293
Finansal giderler (-)	18	(46,587)	(7,209)
Vergi öncesi net dönem karı		780,595	1,227,685
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	19	-	-
NET DÖNEM KARI		780,595	1,227,685
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		780,595	1,227,685
Hisse başına kazanç	20	0.0375	0.0590

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 30.03.2011 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında; Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş bulunan üyeler arasında görev bölümü yapılarak Yönetim Kurulu Başkanlığı'na İsmail ALPTEKİN'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Ahmet CANDAN'ın; Riskten Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliklerine İsmail ALPTEKİN ve Ömer BULUT'un, Denetim Komitesi Üyeliklerine Şahin UĞUR ve Hakan TAŞCI'nın, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine Ahmet AKAR ve Mehmet Memduh DİZDAR seçilmişlerdir.

ÜST YÖNETİM

A.Şükrü KOC

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

31.03.2011 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR**

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
Ahmet AKAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman 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

KAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.03.2011

1-(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (3)	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 Araziyer							15.299.840	15.299.840	13,31%							
Arsa	Ankara,Etmesgut İlçesi,Erlar Mahallesi;	12.04.00	1.574.614	10.04.00	1.575.000		15.299.840	15.299.840	13,31%							
Arsa 1	48121 Ada,2 Parsel 18.228 m2, Konut Alanı, E=1,5					11.03.11	14.750.000	14.750.000								
Arsa 2	48107 Ada,5 Parsel 2.399 m2 Enerji Nakil Hatlı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.					23.12.10	359.850	359.850								
Arsa 3	48113 Ada,1 Parsel 2.111 m2, Hisseli(2.111/19.020) ve Enerji Nakil Hatlı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.					23.12.10	189.990	189.990								
Binalar							87.090.500	87.090.500	75,79%	14.890.807						
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	24.10.96	279.496	10.10.96	265.540	21.12.10	7.635.000	7.635.000	6,67%	980.000	23.12.06	46.700	62.422	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	01.01.2007	10
Bina 2 (Ofis) (7)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	23.10.96	90.165	25.09.96	87.787	22.12.10	5.000.000	5.000.000	4,37%	563.000	22.12.10	37.000	37.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	23.10.1996	5
Bina 3 (Ofis) (7)	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	25.09.96	25.346	21.12.10	1.487.500	1.487.500	1,30%	324.000			14.905			
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi) ve 3. Kat (304 m2)										11.12.07	6.000	7.484	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	7.422	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	01.01.2008	1
Bina 4 (Mağaza) (7)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	20.07.00	405.523	14.07.00	400.000	24.12.10	2.320.000	2.320.000	2,03%	78.000	22.12.10	15.000	15.356	İnci Deri Mamulleri Ltd.	15.09.2001	5
Bina 5 (Ofis) (7)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	21.07.00	557.380	14.07.00	550.000	22.12.10	2.000.000	2.000.000	1,75%	87.000	24.12.08	8.000	10.916	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.06.2009	10
Bina 6 (ticaret merkezi) (7)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	04.05.98	3.933.934	21.04.98	765.765	27.12.10	13.288.000	13.288.000	11,60%	3.040.000			87.128			
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 1. Ofis Katı, 610 m2										13.09.07	11.350	14.239	FortisBank A.Ş.	03.10.2007	5
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 2. Ofis Katı, 610 m2										07.06.10	14.000	14.000	TÜBİTAK BİLGEM	10.06.2003	1
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunali 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, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk.,3 Katlı Mağaza, 1553 m2										28.12.09	41.500	45.000	Koleksiyon Mobilya Sanayi 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	19.12.03	1.300.000	20.12.10	2.600.000	2.600.000	2,27%	340.000	26.12.08	14.250	17.027	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.02.2004	10
Bina 8 (Ofis) (7)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1. Katı Katı,912 m2 (912m2 kiralanabilir alan)	30.12.04	4.100.600	27.12.04	4.070.000	24.12.10	6.500.000	6.500.000	5,68%	470.000	28.12.09	38.300	48.097	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.01.2005	10
Bina 9 (Ofis) (7)	Bursa,Mustafakemalpaşa,Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	26.06.09	1.356.850	05.06.09	1.350.000	17.12.10	1.360.000	1.360.000	1,19%	321.750	05.06.09	9.500	10.260	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.07.2009	10
Bina 10 (Ofis) (7)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri(612,55m2)	30.11.01	2.846.639	30.11.01	1.470.000	23.12.10	5.500.000	5.500.000	4,80%	320.000	25.12.09	30.500	32.960	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.11.2009	10
Bina 11 (Ofis) (7)	İzmir, Alağa, İstiklal Caddesi, İşyeri (1323 m²)	31.01.11	3.049.500	14.12.10	3.000.000	14.12.10	3.000.000	3.000.000	2,62%	624.250	14.12.10	15.000	17.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 12 (Ofis)	Balıkesir, Bandırma, Kaşçı Acar Caddesi, İşyeri (582m²)	31.01.11	1.524.750	14.12.10	1.750.000	14.12.10	1.750.000	1.750.000	1,53%	320.100	14.12.10	8.000	9.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 13 (Ofis)(4)	Bartın, Merkez, Su Terazisi Caddesi, İşyeri (1207 m²)	31.01.11	1.524.866	04.12.10	2.500.000	04.12.10	2.500.000	2.500.000	2,18%	603.500	04.12.10	10.800	9.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 14 (Ofis) (7)	Çorum, Merkez, İnönü Caddesi, İşyeri (708m²)	31.01.11	2.033.145	04.12.10	2.000.000	04.12.10	2.000.000	2.000.000	1,75%	389.400	04.12.10	11.000	12.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 15 (Ofis) (7)	Düzce, Merkez, İstanbul Caddesi, İşyeri (836 m²)	31.01.11	3.557.866	14.12.10	3.500.000	14.12.10	3.500.000	3.500.000	3,06%	459.800	14.12.10	19.000	21.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 16 (Ofis)	Eskişehir, Merkez, İnönü Caddesi, İşyeri (1732 m²)	31.01.11	3.659.400	14.12.10	3.600.000	14.12.10	3.600.000	3.600.000	3,14%	1.039.200	14.12.10	18.000	21.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 17 (Ofis)	İstanbul, Gaziosmanpaşa, Cumhuriyet Caddesi, İşyeri (394 m²)	31.01.11	2.287.270	14.12.10	2.550.000	14.12.10	2.550.000	2.550.000	2,23%	216.700	14.12.10	12.000	13.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 18 (Ofis) (7)	Çanakkale, Gelibolu, Zübeyde Hanım Caddesi, İşyeri (576 m²)	31.01.11	1.016.616	14.12.10	1.000.000	14.12.10	1.000.000	1.000.000	0,87%	316.800	14.12.10	5.000	6.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 19 (Ofis) (7)	Bursa, Gemlik, İstiklal Caddesi, İşyeri (827 m²)	31.01.11	1.778.991	14.12.10	1.750.000	14.12.10	1.750.000	1.750.000	1,53%	454.850	14.12.10	9.000	10.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 20 (Ofis) (7)	Bursa, İnegöl, Nuri Doğan Caddesi, İşyeri (585 m²)	31.01.11	1.270.625	14.12.10	1.250.000	14.12.10	1.250.000	1.250.000	1,09%	321.750	14.12.10	6.500	7.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 21 (Ofis) (7)	Zonguldak, Karadeniz Ereğli, Yalı Caddesi, İşyeri (816 m²)	31.01.11	3.049.558	04.12.10	3.000.000	04.12.10	3.000.000	3.000.000	2,62%	448.800	04.12.10	15.000	18.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 22 (Ofis) (7)	Karaman, Merkez, İsmet Paşa Caddesi, İşyeri (1035 m²)	31.01.11	2.033.000	04.12.10	2.000.000	04.12.10	2.000.000	2.000.000	1,75%	569.250	04.12.10	11.000	12.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 23 (Ofis) (7)	Kütahya, Merkez, Cumhuriyet Caddesi, İşyeri (2060 m²)	31.01.11	4.066.000	04.12.10	4.000.000	04.12.10	4.000.000	4.000.000	3,49%	1.339.000	04.12.10	22.000	24.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 24 (Ofis)	İstanbul, Pendik, Gazipaşa Caddesi, İşyeri (702 m²)	31.01.11	4.879.200	14.12.10	5.000.000	14.12.10	5.000.000	5.000.000	4,37%	421.200	14.12.10	25.000	28.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Bina 25 (Ofis)	Tekirdağ, Merkez, Hükümet Caddesi, İşyeri (1023 m²)	31.01.11	2.541.250	04.12.10	2.500.000	04.12.10	2.500.000	2.500.000	2,18%	562.650	04.12.10	13.000	15.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
Gayrimenkul Projeleri								0	0,00%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								2.800.000	2,44%							
Bina 26 (Ofis)	İstanbul, Fatih, Macar Kardeşler Caddesi, İşyeri (509 m²)	08.02.11	2.663.594	14.12.10	2.800.000	14.12.10	2.800.000	2.800.000	2,44%	279.807	14.12.10	14.000	15.500	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.02.2011	10
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								105.190.340	91,54%							

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı %	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL) (6)	Toplam Port. Değ. Oran
Hisse Senedi								0	0%
Yoktur									
Tahvil ve Bonolar								7.689.552	6,69%
TRT080611T11	TL	03.11.10	7.477.704	7.800.000	7,25	08.06.11	98.584	7.689.552	6,69%
Yatırım Fonları (5)								67.014	0,058%
Vakıfbank Fon6	TL		26.17011	2.558	-	-	26.197953	67.014	
Vadedi / Vadesiz Döviz								0	0,00%
Tevdiat									
Yoktur									
Vadedi TL Mevduat								1.963.226	1,71%
Vakıfbank	TL	01.03.11	1.750.000	1.750.000	8,25	04.04.11		1.762.262	
Vakıfbank	TL	10.03.11	200.000	200.000	8,00	11.04.11		200.964	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								9.719.793	8,46%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	114.910.133	100%
HAZIR DEĞERLER	323.010	
ALACAKLAR	490.721	
DİĞER AKTİFLER	115.954	
BORÇLAR	3.642.456	
NET AKTİF DEĞER	112.197.361	
PAY SAYISI	2.080.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ	5,39	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN		
İMKB SON SEANS AĞIRLIKLİ	3,23	
ORTALAMA FİYATI		

DİĞER BİLGİLER	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :							
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	1.061.884	1.061.884			Şişli Vergi Dairesine verilen 3(üç) adet Süresiz Teminat Mektubu	
Vakıf Leasing A.Ş.	TL	3.870.600	3.870.600	5 YIL		İstanbul İli Fatih İlçesinde bulunan İş merkezi için Finansal Kiralama İşlemi yapılmış	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :							
Yoktur							
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :							
1- 04.01.2011 Tarihinde yapılan Yönetim Kurulu1 Numaralı karar ile Şirket Portföyüne yukarıda bilgileri verilen 16 adet yeni gayrimenkul 01.02.2011 itibariyle satın alınarak katılmıştır.							
2- 1. maddede belirtilen gayrimenkullerinin finansmanı Fatih İş Merkezi hariç tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır. Tamamı Vakıfbank'a kiraya verilmiştir.							
3- İstanbul İli Fatih İlçesi Macar Kardeşler İlçesinde bulunan İşmerkezi İçin Vakıf Leasing İle Sözleşme imzalanmış, 5 sene vadeli finansal kiralama işlemi yapılmıştır.							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerine İlişkin Bilgiler :							
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No: 11 sayılı Tebliğ'inin 27. Maddesinin (d) fıkrası uyarınca mevcut arsa üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 31.12.2011 tarihine kadar ek süre alınmıştır.							

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ					
1. %50 Kontrolü					
A) GAYRİMENKÜLLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR				105.190.340	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				0	
C) GAYRİMENKÜLLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				105.190.340	91,54%
D) İŞTİRAKLER				0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				9.719.793	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				9.719.793	8,46%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.910.133	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadedi / Vadesiz Döviz Tevdiat				0	
B) Vadedi TL Mevduat				1.963.226	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				1.963.226	1,71%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.910.133	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
İştirakler Toplamı				0	0,00%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.910.133	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
Arsa	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Üç Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
	12.04.00	31.03.11	EYET	15.299.840	13,31%
Üç Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				15.299.840	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.910.133	
5. Kredi Sınırı Kontrolü(6)					
A) Kredi 1				3.870.600	
D) Krediler Toplamı				3.870.600	3,45%
NET AKTİF DEĞER				112.197.361	100,00%

Dipnotlar:

- 1- Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece T.L. Olarak girilmiştir.
- 2- Portföyümüze yeni katılan gayrimenkullerin alış maliyetine tapu harçları giderleri eklenmiştir.
- 3- Tabloda verilen ekspertiz değerleri KDV hariç değerlerdir. KDV dahil değerler aşağıda verilmiştir.
- 4- Mevcut kira bedeli, gayrimenkulün ekspertiz raporundaki değerden daha düşük bir bedele satın alınması sebebi ile rapordaki kira bedelinden daha düşüktür.
- 5- Yatırım Fonu Alış tarihi tek bir gün olmadığından, tarih belirtilmemiştir.
- 6- Kredi sınır kontrolüne sadece nakit kredi gibi düşünülen finansal kiralama işlemi alınmıştır. Vakıfbank tan kullanılan diğer kredi gayrinaktidir.
- 7- Gayrimenkullerin satın alınması esnasında ödenen tapu harcı ve döner sermaye payından ötürü alış maliyeti, alış ekspertiz değerinden yüksek olmaktadır.

		Ekspertiz KDV hariç	Değeri KDV dahil
Arsa 1	Ankara, Ertler Mahallesi, 48121 Ada, 2 Parsel,18228 m2	14.750.000	17.405.000
Arsa 2	Ankara,Ertler Mahallesi,48107 Ada,5 Parsel, 2.399 m2	359.850	424.623
Arsa 3	Ankara, Ertler Mahallesi, 48113 Ada, 1 Parsel, 2111 m2	189.990	224.188
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	7.635.000	9.009.300
Bina 2 (Ofis)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	5.000.000	5.900.000
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)	1.487.500	1.755.250
Bina 4 (Ofis)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	2.320.000	2.737.600
Bina 5 (Ofis)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	2.000.000	2.360.000
Bina 6 (Ticaret merkezi)	Ankara, Tunalı Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	13.288.000	15.679.840
Bina 7 (Ofis)	İstanbul, Kadıköy, İşyeri, 6 Kat, 648 m2 (648 m2 kiralanabilir alan)	2.600.000	3.068.000
Bina 8 (Ofis)	Ankara,Tunalı Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1.Katı, 912 m2	6.500.000	7.670.000
Bina 9 (Ofis)	Bursa,Mustafakemalpaşa,Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	1.360.000	1.604.800
Bina 11 (Ofis)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri	5.500.000	6.490.000
Bina 12 (Ofis)	İzmir, Aliağa, İstiklal Caddesi, İşyeri (1323 m ²)	3.000.000	3.540.000
Bina 13 (Ofis)	Balıkesir, Bandırma, Kaşir Acar Caddesi, İşyeri (582m ²)	1.750.000	2.065.000
Bina 14 (Ofis)	Bartın, Merkez, Su Terazisi Caddesi, İşyeri (1207 m ²)	2.500.000	2.950.000
Bina 15 (Ofis)	Çorum, Merkez, İnönü Caddesi, İşyeri (708m ²)	2.000.000	2.360.000
Bina 16 (Ofis)	Düzce, Merkez, İstanbul Caddesi, İşyeri (836 m ²)	3.500.000	4.130.000
Bina 17 (Ofis)	Eskişehir, Merkez, İnönü Caddesi, İşyeri (1732 m ²)	3.600.000	4.248.000
Bina 18 (Ofis)	İstanbul, Gaziosmanpaşa, Cumhuriyet Caddesi, İşyeri (394 m ²)	2.550.000	3.009.000
Bina 19 (Ofis)	Çanakkale, Gelibolu, Zübeyde Hanım Caddesi, İşyeri (576 m ²)	1.000.000	1.180.000
Bina 20 (Ofis)	Bursa, Gemlik, İstiklal Caddesi, İşyeri (827 m ²)	1.750.000	2.065.000
Bina 21 (Ofis)	Bursa, İnegöl, Nuri Doğru Caddesi, İşyeri (585 m ²)	1.250.000	1.475.000
Bina 22 (Ofis)	Zonguldak, Karadeniz Ereğli, Yalı Caddesi, İşyeri (816 m ²)	3.000.000	3.540.000
Bina 23 (Ofis)	Karaman, Merkez, İsmet Paşa Caddesi, İşyeri (1035 m ²)	2.000.000	2.360.000
Bina 24 (Ofis)	Kütahya, Merkez, Cumhuriyet Caddesi, İşyeri (2060 m ²)	4.000.000	4.720.000
Bina 25 (Ofis)	İstanbul, Pendik, Gazipaşa Caddesi, İşyeri (702 m ²)	5.000.000	5.900.000
Bina 26 (Ofis)	Tekirdağ, Merkez, Hükümet Caddesi, İşyeri (1023 m ²)	2.500.000	2.950.000
Bina 27 (Ofis)	İstanbul, Fatih, Macar Kardeşler Caddesi, İşyeri (509 m ²)	2.800.000	3.304.000
		105.190.340	124.124.601