

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 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, varlık satışları sonucu portföyde 30.06.2011 tarihi itibarıyla 6 adet gayrimenkul kalmasına rağmen bir önceki yılın aynı dönemine göre kira gelirleri 3.819.361,27,- TL den % 4,34 artarak 3.985.190,06 TL'ye ulaşmıştır.

31.12.2010 itibarıyla 83.244.909,- TL olan aktif büyüklüğü % 127 artarak 189.197.017,- TL'ye yükselmiştir. Bir önceki dönem içerisinde sürekliliği olan faiz ve kira gelirlerimize ek olarak 21 adet gayrimenkulümüzün satışından toplam 25.315.765 TL kar elde edilmiştir. Şirket; 2011 faaliyet dönemini de çok karlı bir şekilde kapatmış ve para piyasalarındaki azalan getirilere rağmen faaliyet gelirleri ve özvarlık satışı sonucu 2011 yılında 25.790.717TL net dönem karı elde etmiştir.

Şirketimizce; 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 1.765.904 TL finansman geliri elde edilmiştir.

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

Mevcut gayrimenkul portföyümüzün yeni yatırımlarla büyütülmesi amacı ile; İstanbul Uluslararası 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 m²'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 koordinasyonundaki Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesine yönelik olarak yatırım 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 hedefimizdir.

Saygılarımızla
İsmail ALPTEKİN
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2011-31.12.2011

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 100.000.000 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	14.666.665,03	12.965.087,13	27.631.752,16	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	8.666.665,67	5.333.332,81	13.999.998,43	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Güv.Hiz.Vakfı	5.333.332,81	1.333.333,08	6.666.665,89	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfı	2.666.666,32	666.666,56	3.333.332,88	3,33
Güneş Sigorta AŞ	1.333.333,23	333.333,31	1.666.666,54	1,67
Vakıf Ticaret ve Pazarlama AŞ	1.333.333,23	333.333,31	1.666.666,54	1,67
Halka Açık	0	45.034.971,56	45.034.971,56	45,03
Toplam	33.999.996,29	66.000.003,71	100.000.000,00	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

2011 yılı gayrimenkul ve finans çevrelerinin sıkıntı yaşamadığı hatta ülke ekonomisi olarak düşünüldüğünde bir çok ülkeye örnek gösterilecek performansları sergilendiği bir yıl oldu.

Gayrimenkul sektöründeki büyüme çift haneli olarak devam ederken tüm olumsuz ekonomik gelişmelere rağmen 10,60 gibi ciddi büyüme rakamlarına ulaştı. Son çeyrek verilerindeki faiz rakamlarındaki yükselişlerle yavaşlama etkisi görülsede konut arzındaki artış tatmin edici rakamlarda kalmayı başardı. Türkiye ekonomisindeki 8,2 büyüme rakamları finansal getirilerdeki azalmalar gayrimenkul yatırımlarını cazip hale getiriyor. Maliyetlerin, faizlerin artması ve dolardaki yükselmelere karşın yatırımın mantalitesi gayrimenkule kaymaktadır.

Finansal piyasalarda, Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde cari açık ve enflasyonda yükseliş belirleyici olmaktadır. Yıllık cari açık Ekim sonu itibari ile 78.6 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonu itibari ile yüzde 9.48'e yükselmiştir. Türk Lirasının değer kaybı enflasyonda yükselişe neden olmuştur. Bütçe açığı ve işsizlik oranında ise hızlı bir iyileşme yaşanmaktadır. Merkez Bankası politika faiz oranı aynı kalmakla birlikte gecelik faiz oranlarını yükseltmiş, buna bağlı olarak TL kredi faizleri de artışla geçmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak gerek para piyasalarını gerekse reel piyasaları çok yakından takip ederek portföyümüzü en iyi getiriyi sağlayacak şekilde oluşturup yere sağlam basan, mali yapısı her zaman güçlü, riski azaltılmış yatırımlar ile ortaklarımıza en iyi getiriyi 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 1.275.727,71 TL'lik 4(dört) adet teminat mektubu mektubu bulunmaktadır.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

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

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; 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 mevcuttur. Gayrimenkule Levent Caddesi ile Nispetiye Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Aylık kira bedeli 69.843,56-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti	279.496,49-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.202.004,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Kira Ekspertiz Değeri	58.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	8.900.000,-TL

2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

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. Ticari potansiyelin yüksek olduğu Cadde üzerinde yer alan gayrimenkulün çevresi, ağırlıklı olarak, dükkan, ofis katları, mağaza ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 53.815,58-TL+KDV'dir.

Ulaşım açısından rahat konumdaki gayrimenkul, brüt 912 m²'dir. 1 Bodrum kat + zemin kat + 6 normal kattan oluşan binanın 1. bodrum, zemin ve 1. normal katında bulunan 1 no.lu bağımsız 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	515.280,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	28.12.2009
Kira Ekspertiz Değeri	38.300,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	6.900.000,-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 Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı ile 01.01.2008 tarihli 1 yıllık kira sözleşmeleri imzalanmıştır. Toplam 634 m² kiralanabilir alanı bulunan gayrimenkulün yer aldığı bölge konut ve ticaret bölgesidir. Mevcut aylık kira bedeli 16.677,70-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	413.580,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	11.12.2007
Kira Ekspertiz Değeri	11.950,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	1.050.000,-TL

4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği, köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m²' kullanım alanlı gayrimenkul için, 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 ibarettir. Mevcut aylık kira bedeli 24.000,-TL+KDV'dir.

Taşınmazın yakın çevresinde tarihi ve koruma altına alınan Küçük Hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii yer almaktadır. Bankaların büyük bölümü binamızın bulunduğu 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	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	4.300.000,-TL

5. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m² kullanım alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Vakıfbank ile Aliağa şubesi olarak kullanılmak üzere 01.02.2011 tarihli 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 17.500,-TL+KDV'dir.

Bölgede 6-7 katlı, blok nizamında inşa edilen ticari amaçlı binalar yer almaktadır.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	747.495,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	3.100.000,-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.

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	287.438,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	2.900.000,-TL

7. İSTANBUL ARSA

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde yer alan 32.004,94 m² yüzölçümüne sahip arsamız, kamuoyunda 'Finans Merkezi' olarak adlandırılan bölgede yer almakta ve Ümraniye Yenişehir ile Batı Ataşehir olarak adlandırılmış bölgeyi ilişkilendiren Şenol Güneş Bulvarı ve Boğaziçi Köprüsü kavşak bağlantı yolu cepmeli cephelidir.

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

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	156.000.000,-TL

8. ANKARA ARSA

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalar. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

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

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	19.12.2011
Ekspertiz Değeri	550.000,-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 m²'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. Merkezi İş Alanında (MİA) yer alan arsanın emsali 2.5, hmax ise serbesttir. İlerleyen süreçte projelendirme ve inşaat faaliyetleri konusundaki gelişmeler 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 yatırımı başlatmıştır. 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 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.

Hesap dönemi kapanmasından önce 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 300.000.000 TL ye yükseltilmesi için SPK ya başvurulmuş olup henüz işlemleri devam etmektedir.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz yayımlanmış 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 başlanması hedeflenmektedir.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Esas sözleşmede yer alan sermaye yapımız, bedelsiz sermaye arttımı yapılarak 20.800.000 TL den %5,77 artışla 22.000.000 TL ye çıkarılmış, bilahare dönem sonuna doğru %354,5455

oranında yapılan bedelli sermaye artımı sonucu sermayemiz 100.000.000 TL ye çıkarılmıştır.

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

	Oca.11	Şub.11	Mar.11	Nis.11	May.11	Haz.11	Tem.11	Ağu.11	Eyl.11	Eki.11	Kas.11	Ara.11	TOPLAM TL
LEYENTİŞ 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	62.421,63	62.421,63	62.421,63	749.059,56
FINANS MARKET İŞ MERKEZİ	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	7.400,00	-	-	-	-	-	192.400,00
BAĞDAT CADDESİ İŞYERİ	10.915,50	10.915,50	10.915,50	10.915,50	10.915,50	10.915,50	2.760,89	-	-	-	-	-	57.338,39
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	7.483,59	7.483,59	7.483,59	89.803,08
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	7.421,85	7.421,85	7.421,85	89.062,20
BAKIRKÖY İŞ MERKEZİ	32.960,28	32.960,28	32.960,28	32.960,28	32.960,28	32.960,28	6.592,04	-	-	-	-	-	171.393,46
KADIKÖY İŞ MERKEZİ	15.367,10	17.026,75	17.026,75	17.026,75	17.026,75	3.972,41	-	-	-	-	-	-	87.446,51
TUNALI MAĞAZA	14.929,82	15.330,74	15.355,92	14.882,37	15.342,36	7.808,69	-	-	-	-	-	-	83.649,90
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	7.500,00	-	-	-	-	-	-	232.500,00
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	14.238,87	14.238,87	14.238,87	17.398,52	15.500,00	2.583,00	-	-	-	-	-	-	78.198,13
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	2.583,00	-	-	-	-	-	-	72.583,00
KAVAKU VAKIF İŞ MERKEZİ	13.888,80	13.888,80	13.888,80	14.866,57	14.866,57	2.477,57	-	-	-	-	-	-	73.877,11
MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN	10.260,48	10.260,48	10.260,48	10.260,48	10.260,48	684,03	-	-	-	-	-	-	51.199,73
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	48.096,86	48.096,86	48.096,86	577.162,32
ESKİŞEHİR İŞ MERKEZİ	0,00	21.500,00	21.500,00	21.500,00	21.500,00	3.583,33	-	-	-	-	-	-	89.583,33
BANDIRMA İŞ MERKEZİ	0,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	1.500,00	-	-	-	-	-	-	37.500,00
GEMLİK İŞ MERKEZİ	0,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	666,67	-	-	-	-	-	-	40.666,67
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	17.500,00	17.500,00	17.500,00	192.500,00
GELİBOLU İŞ MERKEZİ	0,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	400,00	-	-	-	-	-	-	24.400,00
PENDİK İŞ MERKEZİ	0,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00	4.750,00	-	-	-	-	-	-	118.750,00
GAZİOSMANPAŞA İŞYERİ	0,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	2.700,00	-	-	-	-	-	-	56.700,00
İNEGÖL İŞ MERKEZİ	0,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	500,00	-	-	-	-	-	-	30.500,00
KDZÇ EREĞLİ İŞ MERKEZİ	0,00	18.500,00	18.500,00	18.500,00	18.500,00	616,67	-	-	-	-	-	-	74.616,67
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	24.000,00	24.000,00	24.000,00	264.000,00
DÜZCE İŞ MERKEZİ	0,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	1.400,00	-	-	-	-	-	-	85.400,00
ÇORUM İŞ MERKEZİ	0,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	800,00	-	-	-	-	-	-	48.800,00
KARAMAN İŞ MERKEZİ	0,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	800,00	-	-	-	-	-	-	48.800,00
BARTIN İŞ MERKEZİ	0,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	300,00	-	-	-	-	-	-	36.300,00
TEKİRDAĞ İŞ MERKEZİ	0,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	500,00	-	-	-	-	-	-	60.500,00
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	15.500,00	15.500,00	15.500,00	170.500,00
TOPLAM TL	333.984,78	576.545,35	576.570,53	580.234,40	578.795,87	245.302,25	182.423,93	182.423,93	182.423,93	182.423,93	182.423,93	182.423,93	3.985.190,06

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	89,45
Likit Oran	89,45
Nakit Oran	88,78
Dönem Net Karlılığı Oranı	0,98

19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini Grafik 2, 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.

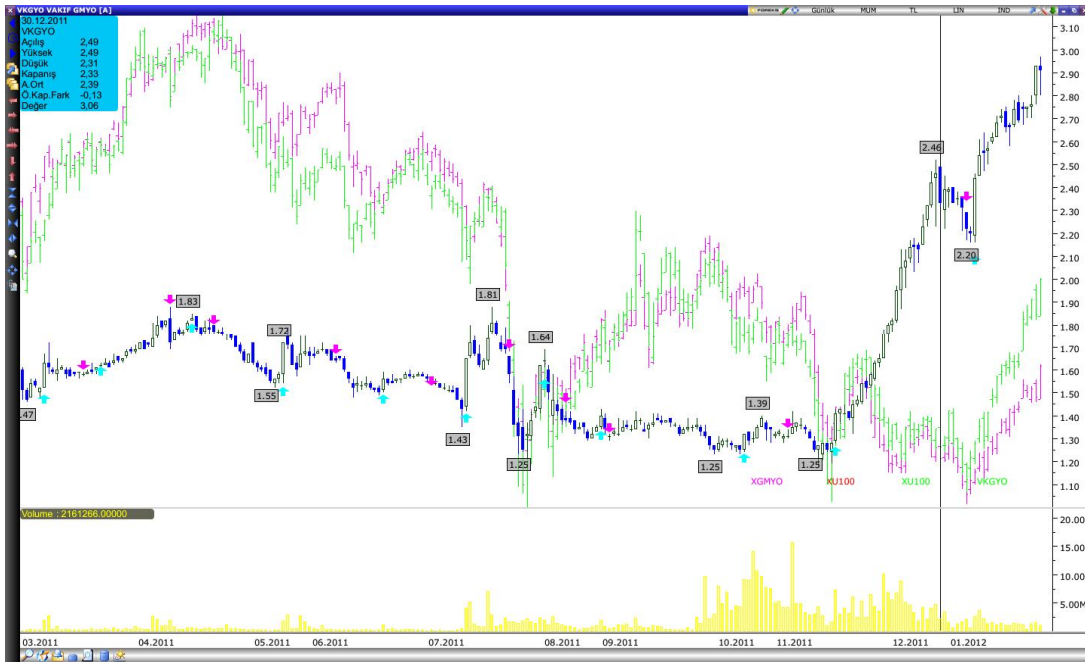
TARİH	HİSSE SENEDİNİN ADI	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLILIK ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
03.01.2011	VAKIF GMYO	3,41	3,40	3,45	3,45	3,43	630.828,47	184.035
31.01.2011	VAKIF GMYO	3,38	3,37	3,46	3,41	3,41	578.181,52	169.480
01.02.2011	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
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
03.10.2011	VAKIF GMYO	2,53	2,51	2,55	2,53	2,53	407.269,97	161.064
31.10.2011	VAKIF GMYO	1,37	1,36	1,40	1,39	1,38	6.377.679,58	4.622.301
01.11.2011	VAKIF GMYO	1,35	1,29	1,34	1,34	1,32	5.891.828,09	4.475.822
30.11.2011	VAKIF GMYO	1,43	1,41	1,45	1,41	1,42	3.107.458,55	2.181.761
01.12.2011	VAKIF GMYO	1,40	1,38	1,41	1,39	1,39	2.393.984,09	1.716.252
30.12.2011	VAKIF GMYO	2,39	2,32	2,40	2,33	2,35	2.444.667,12	1.038.082

Grafik1



VKGYO 01.01.2011- 31.12.2011 ARASI İMKB FİYAT GRAFİĞİ

Grafik2



VKGYO İLE U 100 ENDEKS (XU100)(yeşil) VE SEKTÖR (XGMYO)(pembe) GRAFİK KARŞILAŞTIRMASI

20. İşletmenin finansal yapısına ilişkin bilgiler

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Aralık 2011 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu, nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Şirket Yönetim Kurulunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Şirket Yönetim Kurulu, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Bağımsız denetimi yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, denetlenen finansal tablolar üzerinde görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz kanıtların, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz. Sonuç

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, bütün önemli taraflarıyla, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mali durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait faaliyet sonuçları ile nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul,
6 Şubat 2012

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
Özkan GENÇ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 Aralık 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		48,590,590	47,055,313
Nakit ve nakit benzerleri	3	18,672,488	10,874,949
Finansal yatırımlar	4	29,552,497	35,702,297
Diğer alacaklar	7	460	1,126
Diğer dönen varlıklar	13	365,145	476,941
DURAN VARLIKLAR		140,606,427	36,189,596
Diğer alacaklar	7	1,306	9,944
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	140,354,394	36,125,773
Maddi duran varlıklar	9	245,872	51,518
Maddi olmayan duran varlıklar	10	4,855	2,361
TOPLAM VARLIKLAR		189,197,017	83,244,909
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		543,191	562,367
Ticari borçlar	6	20,221	32,070
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-21	6,976	5,781
Diğer ticari borçlar	6	13,245	26,289
Finansal borçlar	5	473,877	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	5-21	473,877	-
Diğer borçlar	7	-	7
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-21	-	7
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	21,206	22,746
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	27,887	507,544
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,836,337	28,966
Finansal borçlar	5	1,786,620	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	5-21	1,786,620	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	49,717	28,966
ÖZKAYNAKLAR		186,817,489	82,653,576
Ödenmiş sermaye	14	100,000,000	20,800,000
Sermaye düzeltme farkları	14	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	14	9,759,034	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		25,790,717	4,960,262
TOPLAM KAYNAKLAR		189,197,017	83,244,909

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 Aralık 2011 TARİHİNDE SONA EREN BİR YILLIK HESAP DÖNEMİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Satış gelirleri	15	29,464,403	4,064,107
Satışların maliyeti (-)	15	(3,326,229)	(1,100,198)
Brüt kar		26,138,174	2,963,909
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1,872,807)	(1,337,299)
Diğer faaliyet gelirleri	17	12,675	219
Faaliyet karı		24,278,042	1,626,829
Finansal gelirler	18	1,765,903	3,373,903
Finansal giderler (-)	18	(253,228)	(40,470)
Vergi öncesi net dönem karı		25,790,717	4,960,262
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	19	-	-
NET DÖNEM KARI		25,790,717	4,960,262
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		25,790,717	4,960,262
Hisse başına kazanç	20	0.2579	0.2255

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:

06.2010 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md.
04.2010 - 06.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. V.
2005 - 04.2010	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. Yrd.
2001 - 2005	Atakule GYO A.Ş. , Emlak İşleri Md., Genel Md. Yrd.
1976 - 2000	T.Vakıflar Bankası T.A.O, Genel Müdürlüğü; Memur, Müdür Yrd., Birim Md.
1975 - 1976	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Memur

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

31.12.2011 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
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	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
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)	48,223,768	46,255,212
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a)	140,354,394	36,125,773
C	İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		618,851	863,924
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	Seri:VI No:11, Md.2/(i)	189,197,013	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	2,260,497	-
H	İlişkili taraflara borçlar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	7
I	Özkaynaklar	Seri:VI No:11, Md.35	186,817,513	82,653,576
	Diğer Kaynaklar		119,003	591,326
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI No:11, Md.4/(i)	189,197,013	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)	18,648,353	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)	205,926	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	1,275,728	1,061,884
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-

	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)	48,223,768	46,255,212	
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a)	140,354,394	36,125,773	
C	İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar(Ticari olmayan)	Seri:VI No:11, Md.24/(g)	-	-	
	Diğer Varlıklar		618,851	863,924	
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	Seri:VI No:11, Md.2/(i)	189,197,013	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	2,260,497	-	

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	-	-	%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a),(b)	%74.2	%43.4	%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	%25.5	-	%50
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	-	-	%49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	%0.1	%7.0	%20
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	-	-	%10
7	Borçlanma sınırı	Seri:VI No:11, Md.35	%1.9	%1.0	%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	%9.9	%12.7	%10

