

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 Mart 2014****YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurulduğu 1996 yılından bugüne GYO sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı;

2014 1. çeyreğinde portföyünde bulunan 5 adet pazarlanabilir gayrimenkulden dönem itibariyle 625.258,-TL kira geliri elde etmiştir.

Şirketimiz, 31.03.2013 itibariyle 196.650.901,-TL olan aktif büyüklüğünü son bir yılda %2 arttırarak 200.536.560,-TL'ye yükseltmiştir.

Şirketimiz; kira gelirlerinin yanısıra para ve sermaye piyasalarından elde edilen faiz ve alış satış gelirleri ile farklı vade ve risk yapılarından gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir.

2014 yılına karlı bir şekilde başlayan Şirketimiz, başarılı portföy yönetimi sonucu, gerçekleştirdiği para sermaye piyasaları faaliyetlerinden 1.130.143-TL net dönem karı elde etmiştir.

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

Şirketimizin devam eden büyük ölçekli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m²) ile 3328 ada 12 parsel (7.225,80 m²) olarak tescilli yapılan arsalarımız üzerinde banka ile yapılan ön protokol doğrultusunda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, proje firması master planda öngörülen imar durumuna göre 4 alternatif proje hazırlamış, söz konusu projelerden uygulamaya esas olacak konsept proje seçimini müteakip hazırlanan projemiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulmak üzere Emlak Konut GYO A.Ş.'ye gönderilmiştir.

Vakıf GYO; karlı ve büyük projelere yatırım yapma, hissedarlarına ve yatırımcılarına değer kazandırma, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalama amacını kararlılıkla sürdürmekte olup, Yönetim Kurulu olarak, elde edilen başarıların gelecekte artarak süreceğine olan inancımızla birlikte girilen projeleri doğru kararlarla yürüterek, planlanan sürelerde sonuçlandırmak üzere çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Saygılarımızla

Ramazan GÜNDÜZ

Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2014-31.03.2014

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 106.200.000 TL
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Ramazan GÜNDÜZ	09.04.2013 -Devam
Başkan Vekili	Mehmet Emin ÖZCAN	09.04.2013 -Devam
Üye	Osman DEMREN	01.08.2012 -Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.04.2008 -Devam
Üye	Yalçın YÜKSEL	03.12.2013 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	16.04.2013 -Devam
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Oguz KÖSE	22.10.2013 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

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

4. Ortaklık Yapısı

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")	27.63	29,344,919	27.63	29,344,919
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ") Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf")	14.00	14,867,997	14.00	14,867,997
Halka açık hisseler	6.67	7,079,999	6.67	7,079,999
Diğer	45.03	47,827,083	45.03	47,827,083
Toplam	100	106,200,000	100	106,200,000

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

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar;

2013 yılında tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla 1,2 puan yükselerek yüzde 7,4 oranı ile hedef etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Yılın başında tütün ürünlerindeki vergi ayarlamalarının da etkisiyle yükselen enflasyon, sonraki dönemde işlenmemiş gıda ve enerji grubu fiyat gelişmelerine bağlı olarak dalgalı seyretmiştir. Yılın ikinci yarısında ise Türk lirasındaki değer kaybı özellikle temel mal grubu kanalıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin yükselmesine neden olmuştur. Bunun yanında gıda fiyatlarında varsayılanın ötesinde gerçekleşen yıllık artış da enflasyon üzerinde etkili olmuştur. Yıl genelinde enflasyondaki yükselişi sınırlayan ana unsurlar ise ABD doları bazlı ithalat fiyatlarındaki görece yatay seyir ve yönetilen enerji fiyatlarının ılımlı seyri olmuştur.

Temel enflasyon göstergelerinin 2014 yılı görünümü, vergi artışlarının nihai fiyatlara yansıtılma oranının yanı sıra döviz kuru ve iktisadi faaliyetin seyrine göre değişebilecektir. Ocak ayına ilişkin göstergeler ışığında, özellikle temel mal grubu yıllık enflasyonunda vergi ve döviz kuru etkileri belirgin bir şekilde izlenmektedir. Arz ve maliyet yönlü unsurlardaki gelişmelere paralel olarak enflasyon beklendiğinin hızla bozulması görünümü olumsuz etkileyen bir diğer kanal olmuştur. Buna karşılık, toplam talebin önümüzdeki dönemde enflasyon baskılarını ne ölçüde sınırlayacağı, mevcut dalgalanmanın süresine bağlı olacaktır.

2013 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) verilerine göre iktisadi faaliyet Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya koyulan görünümle büyük ölçüde uyumlu gerçekleşmiştir. Nihai yurt içi talep ise üçüncü çeyrekte ılımlı bir artış kaydetmiştir. Nihai yurt içi talebin bileşenleri incelendiğinde, özel kesim talebinin istikrarlı artış eğilimini sürdürdüğü, ilk çeyrekte oldukça güçlü bir artış kaydeden kamu kesimi talebinin ise ikinci çeyrekte olduğu gibi üçüncü çeyrekte de gerilediği görülmektedir. Bu dönemde net ihracat dönemlik büyümeye olumlu katkı yapmıştır.

2013 yılının son çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin ılımlı bir şekilde artmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Üretim tarafından değerlendirildiğinde, sanayi üretim endeksi Ekim - Kasım döneminde bir önceki çeyrek ortalamasının üzerinde gerçekleşmiş ve dönemlik bazdaki istikrarlı artış eğilimini devam ettirmiştir. Harcama tarafından incelendiğinde de, gerek tüketim gerekse yatırım mallarına ilişkin üretim, ithalat ve anket verileri özel kesim talebinin istikrarlı artış eğilimini son çeyrekte koruduğunu göstermektedir. Diğer yandan, altın hariç mal ticareti olarak değerlendirildiğinde dengelenme süreci yılın son çeyreğinde de devam etmiştir. Söz konusu dönemde cari dengeye ilişkin veriler beklentilerle uyumlu bir şekilde gerçekleşmiştir. Son dönemde altın ticaretindeki geçici oynak seyir dışlandığında, cari dengede ana eğilimi yansıtan 12 ay birikimli altın hariç açık iyileşme eğilimini sürdürmüştür. Reel döviz kuru ise 2013 Mayıs sonrası dönemde değer kaybetmiştir. Gözlenen reel değer kaybının cari dengedeki iyileşmeyi destekleyen bir unsur olması beklenmektedir.

Yakın dönemde Türk lirası değer kaybederken, kredi faizlerinde artış, tüketici güveninde ise düşüş görülmektedir. Bu çerçevede döviz kuru, finansman ve güven koşullarına duyarlı olan dayanıklı tüketim ve yatırım harcamalarındaki düşüş ile birlikte ilk çeyrekte özel kesim talebinin gerileyeceği öngörülmektedir. Takip eden dönemde ise özel kesim talebinin

seyri, döviz kuru ve faizler ile tüketici ve yatırımcı güveninin ne kadar sürede ve hangi seviyede dengeye geleceğine bağlı olacaktır. Yakın dönemde iç belirsizlikler artışı sonucunda gözlenen döviz kuru, faiz ve güven hareketlerinin geçici olduğu varsayımı altında, özel kesim talebinin ilk çeyrekteki zayıf seyrin ardından 2014 yılının ikinci çeyreğinden itibaren toparlanmaya devam edeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, temkinli para politikası duruşunun, alınan makro ihtiyati önlemlerin ve zayıf seyreden sermaye akımlarının etkisiyle nihai yurt içi talepteki artışın, aşağı yönlü riskler daha belirgin olmak üzere, ılımlı kalması beklenmektedir. Bu görünüm altında, yurt içi talep gelişmelerinin yakın dönemde gözlenen maliyet yönlü fiyat baskılarını kısmen sınırlandırması beklenmektedir. Ayrıca, iç talepte beklenen yavaşlamanın cari açığa ve dengelenme sürecinde son dönemde gözlenen iyileşmeye katkı vermesi beklenmektedir. Avrupa ülkeleri talebindeki toparlanmanın da desteği ile ihracatın artmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. Böylece, önümüzdeki dönemde ekonominin ılımlı şekilde büyümeye devam ederken talep bileşenlerinin olumlu yönde dengelenmesi beklenmektedir.

Mayıs 2013 tarihinden itibaren küresel para politikalarına dair bir belirsizlik artışı olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda yılın ikinci yarısında gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları yavaşlamış ve finansal varlıklarda yeniden bir fiyatlamaya yaşanmıştır. Aynı dönemde Türkiye'de reel ve bankacılık sektörlerinin yurt dışından sağladıkları fonlama devam ederken portföy akımları zayıf seyretmiştir. Finansal varlıklardaki yeniden fiyatlamaya ile birlikte de Türk lirasında değer kayıpları yaşanmıştır. Bu dönemde yurt içi talepteki ılımlı büyüme ve kredilerdeki artış eğilimi ise devam etmiştir. Yurt dışı kaynaklı belirsizlik artışı temelde kredilerden ziyade döviz kurları üzerinde etkili olmuştur. Döviz kurundaki bu gelişmeler ve gıda fiyatlarının yüksek seyri nedeniyle yılsonu enflasyonu hedefin belirgin olarak üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler ayrıca enflasyon beklentilerinde de bozulmaya yol açmıştır. Bu dönemde TCMB enflasyona ilişkin riskleri sınırlamak ve orta vadeli enflasyon görünümünü hedefle uyumlu hale getirmek için para politikasındaki temkinli duruşunu güçlendirmiş ve likidite politikası daha sıkı hale getirilmiştir.¹

Gayrimenkul Piyasaları

Türkiye ekonomisi 2013 yılının 4. Çeyreğinde büyüme eğilimi bir miktar hız kesmiş ve 2013 yılı gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki yıla göre %4 oranında artmıştır. İnşaat sektöründe ise üretim endeksi gerileyerek aynı çeyrekte %1.2 oranında azalmasına rağmen bir önceki yıla göre %7.5 oranında artmıştır. İnşaat sektörünün büyümeye katkısı 0.50 puan olmuştur. Merkez Bankası 2014 Ocak ayında aldığı faiz artırım kararının gayrimenkul sektörünün olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu 2014 yılı ilk Çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 257.853 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk üç ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında %6.2 azalma olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 31.25 diğer konut satışlarının payı %68.75 olmuştur.

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası, Mütakabiliyet Yasası ve 2B Yasalarının yürürlüğe girmesi, bununla birlikte 2013 yılında konut kredi faizlerinin en düşük seviyede olması nedeniyle sektördeki büyüme hız kazanmıştır.

¹ TCMB Enflasyon Raporundan alınmıştır.

Sektördeki bu büyümeye paralel olarak ekonomik büyümesini istikrarlı şekilde sürdüren Şirketimiz 2014 yılında da sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

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

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne, peşin ödenen vergilerin iadesi için verilmiş toplam 166.593,10 TL'lik 1 adet teminat mektubu bulunmaktadır.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

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

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, Şirketimize ait F-2 ABlok köşe konumlu binadır. Aylık kira bedeli 78.084,63-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	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	10.700.000,-TL

2.KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 60.165,45-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	533.520,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	28.12.2009
Kira Ekspertiz Değeri	38.300,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	8.350.000,-TL

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede konumlu parselde yer alan brüt 2.060 m² kullanım alanlı gayrimenkul Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan ibarettir. Mevcut aylık kira bedeli 30.401,71-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.339.000-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	22.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	5.000.000,-TL

4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 1.323 m² kullanım alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 22.167,91-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	745.875,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	15.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	3.500.000,-TL

5. FATİH İŞ MERKEZİ

Gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede yer almaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 19.634,43-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti	2.663.593,54-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	297.613,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Kira Ekspertiz Değeri	14.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	3.850.000-TL

7. İSTANBUL ARSA

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsamız, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, ön parsel Boğaziçi Köprüsü'ne, arka parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir.

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

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Sigorta Değeri	-
Kira Ekspertiz Tarihi	-
Kira Ekspertiz Değeri	-
Ekspertiz Tarihi	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	280.000.000,-TL

8. ANKARA ARSALAR

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

48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023,- 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	20.12.2013
Ekspertiz Değeri	700.000,-TL

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

ARSA –İSTANBUL, ÜMRANIYE, KÜÇÜKBAKKALKÖY

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

Proje Yönetim ihalesini takiben Proje Tasarım ihale süreci başlatılmış, yapılan ihale sonucu proje firması olarak belirlenen Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd.Şti. ile sözleşme imzalanmış ve proje çalışmaları başlamıştır. Proje Firması, Master Plan'da öngörülen imar durumuna göre 4 alternatif proje hazırlamış, söz konusu projelerden uygulamaya esas olacak

konsept proje seçimini müteakip hazırlanan projemiz, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulmak üzere Emlak Konut GYO A.Ş.'ye gönderilmiştir.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

Şirketimiz özel durum açıklamalarını, önemli gelişmelere dair bilgilendirmeleri www.kap.gov.tr ve www.vakifgyo.com.tr internet adreslerinde yasal sürelerinde kamuoyuyla paylaşmış olup, paylaşılmamış herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

12.02.2014 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurulda kabul edildiği üzere Esas Sözleşmenin 7. Maddesi değiştirilmiştir. İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağına www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adresinde yer verilmektedir.

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir 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.

GAYRİMENKUL	Oca.14	Şub.14	Mar.14	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	78.084,63	78.084,63	78.084,63	234.253,89
KAVAKLUDERE DÜKKAN	60.165,45	60.165,45	60.165,45	180.496,35
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	20.293,78	22.167,91	22.167,91	64.629,60
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	27.831,47	30.401,71	30.401,71	88.634,89
FATİH İŞ MERKEZİ	17.974,49	19.634,43	19.634,43	57.243,35
TOPLAM TL	204.349,82	210.454,13	210.454,13	625.258,08

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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	39,34
Likit Oran	39,34
Nakit Oran	39,10
Dönem Net Karlılığı Oranı	1,67

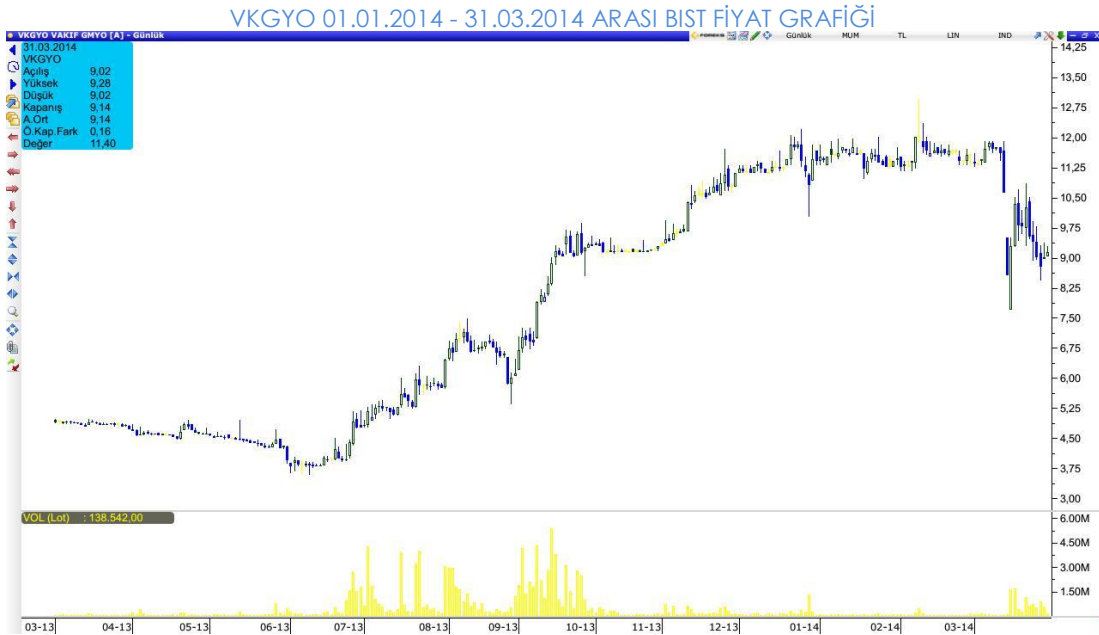
19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir. Grafik 2'de ise Şirketimizin sektör ve Ulusal 100 endeks karşılaştırmasını bulabilirsiniz.

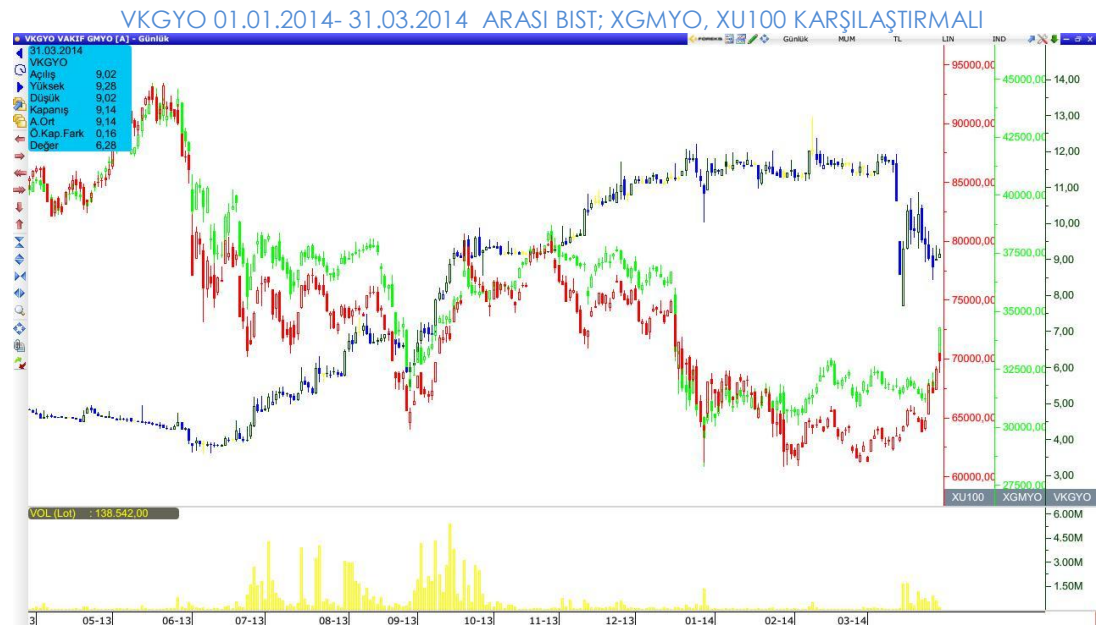
Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili BIST verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
31.01.2014	11,65	11,65	11,30	11,65	11,45	11,32	273.388,60	24.144	116
28.02.2014	11,35	11,55	11,30	11,55	11,55	11,36	532.950,35	46.908	172
31.03.2014	9,17	8,98	9,04	9,23	9,14	9,10	440.423,29	48.384	308

Grafik1



Grafik2



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot *referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		57,237,595	55,678,411
Nakit ve nakit benzerleri	4	19,981,375	19,804,281
Finansal yatırımlar	5	36,911,608	35,591,243
Diğer alacaklar	8	1,269	1,138
Peşin ödenmiş giderler	14	343,343	281,749
DURAN VARLIKLAR		143,298,965	143,312,888
Diğer alacaklar	8	1,284	1,299
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	142,874,084	142,885,158
Maddi duran varlıklar	10	410,791	412,395
Maddi olmayan duran varlıklar	11	12,806	14,036
TOPLAM VARLIKLAR		200,536,560	198,991,299

KAYNAKLAR	Dipnot *referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,455,054	785,622
Ticari borçlar	6	16,475	11,608
-İlişkili taraflara ticari borçlar	3	12,922	4,945
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	3,553	6,663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	628,041	565,405
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	628,041	565,405
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	105,882	96,174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	163,167	112,435
Ertelenmiş gelirler	14	541,489	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		619,742	814,822
Uzun vadeli borçlanmalar	7	523,506	721,561
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	523,506	721,561
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	96,236	93,261
ÖZKAYNAKLAR	15	198,461,764	197,390,855
Ödenmiş sermaye	15	106,200,000	106,200,000
Sermaye düzeltme farkları	15	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri		9,759,034	9,759,034
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		26,549	(2,985)
-Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıplar	15	26,549	(2,985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	3,439,598	3,439,598
Geçmiş yıllar karları	15	56,396,200	52,037,811
Net dönem karı		1,041,375	4,358,389
TOPLAM KAYNAKLAR		200,536,560	198,991,299

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot *referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak -31 Mart 2014	İncelemeden geçmiş(*) 1 Ocak -31 Mart 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	625,258	582,343
Satışların maliyeti (-)	16	(77,873)	(55,048)
Brüt kar		547,385	527,295
Genel yönetim giderleri (-)	17	(655,040)	(450,591)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	1,187	-
Esas faaliyet karı		(106,468)	76,704
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	680,818	733,303
Finansman faaliyeti öncesi karı		574,350	810,007
Finansman gelir/giderleri (-)	20	467,025	325,500
Vergi öncesi kar		1,041,375	1,135,507
Dönem vergi geliri / (gideri)		-	-
Dönem karı		1,041,375	1,135,507
Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç	23	0,0098	0,0108
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		29,534	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	13	29,534	-
Diğer kapsamlı gelir		29,534	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1,070,909	1,135,507

(*) Bilanço ve Gelir Tablosundaki dipnotların açıklamalarına www.kap.gov.tr ve www.vakifgyo.com.tr internet adreslerinde ulaşmak mümkündür.

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

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

ÜST YÖNETİM**A.Şükrü KOÇ****Genel Müdür****Mesleki Deneyimi:**

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

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

31.03.2014 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 14 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
Ramazan GÜNDÜZ	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Mehmet Emin ÖZCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Osman DEMREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara 0 312 5652404
Hakan TAŞCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Yalçın YÜKSEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Muhsin SOYLU	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık TOKİ Ankara
M.Emin KARAAĞAÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ali ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Oğuz KÖSE	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072
Ali Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. İstanbul 0 212 3435072

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

SPK III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	56,890,826	55,394,044	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	142,874,084	142,885,158	
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		771,650	712,097	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	200,536,560	198,991,299	
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1,151,547	1,286,966	
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	198,461,764	197,390,855	
	Diğer Kaynaklar		923,249	313,478	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	200,536,560	198,991,299	
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	19,925,233	19,780,820	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205,926	205,926	
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
J	Gayrimenkul krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	166,593	166,593	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	71.25%	%71.80	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	28.37%	%27.84	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	0.10%	%0.10	Azami %20
6	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	0.66%	%0.74	Azami %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	9.94%	%9.94	Azami %10