

GENEL KURUL GÜNDEMİ

2

I-GİRİŞ

3

1. RAPORUN DÖNEMİ	3
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI	3
3. YÖNETİM VE DENETİM KURULU	3
4. ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLER	4
5. ORTAKLIK YAPISI	4
6. FAALİYET SEKTÖRÜ	6

II-FAALİYETLER

8

A. YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

8

1.PARK MAYA BİNASI (F2-A BLOK)	8
2. FİNANS MARKET	9
3. ÜSKÜP CADDESİ- 3 ADET OFİS	10
4. BİNNAZ SOKAK -İŞ MERKEZİ	11
5. ARSA -ÇAYYOLU	14
6. İŞYERİ - BAĞDAT CADDESİ	16
7. İŞYERİ-TUNALI HİLMİ CADDESİ	17
8. İŞYERİ - BAKIRKÖY - FAHRİ KORUTÜRK (İSTASYON CADDESİ)	18
9. İŞYERİ - KADIKÖY- MUVAKKİTHANE CADDESİ	19
10. İŞYERİ - TUNALIHİLMİ CADDESİ	20

B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

20

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	21
2. TİCARİ GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR	23
3.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ GELİŞİMİ	24

C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

26

1. DENETÇİ RAPORU	26
2. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	27
3.AYRINTILI BİLANÇO	28
4.AYRINTILI GELİR TABLOSU	48
5.VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ FON AKIM TABLOSU	52
6.VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ NAKİT AKIM TABLOSU (YTL.)	54
7. KAR DAĞITIM TABLOSU	56

D. İDARİ FAALİYETLER

58

1. ÜST YÖNETİM	58
2. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ	58
3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	58
4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	58
5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	58
6. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	59

III. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ

69

GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış;
2. Başkanlık Divanı'nın seçimi;
3. Toplantı tutanağını toplantıya katılan pay sahipleri adına Bakanlık Komiseri ile birlikte imza etmeleri için Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;
4. Seçilen Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun onaylanması;
5. Kayıtlı sermaye tavanının yükseltilmesi ile ilgili olarak Esas Sözleşme'nin 7. maddesinin değişikliğinin onaylanması;
6. Yönetim Kurulu ve Denetçiler tarafından verilen raporların, Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması;
7. Bilanço, kar ve zarar cetvelinin okunması ve onaylanması ;
8. 2004 yılı karının dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararı'nın onaylanması;
9. Yıl içinde boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamaların onaylanması ;
10. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan "Şirket Bilgilendirme Politikası"nın bilgi verilmesi;
11. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin ibrası;
12. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin ücretlerinin belirlenmesi ;
13. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin seçimi;
14. Dilek ve temenniler;

I-GİRİŞ

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2004-31.12.2004

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 5.000.000 MilyonTL(YTL)
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 5.000.000 MilyonTL(YTL)
FAALİYET MERKEZİ : ANKARA

3. YÖNETİM VE DENETİM KURULU

YÖNETİM VE DENETİM KURULU MEVCUT DURUM

Başkan	Hasan ÖZER	01.04.2003-Devam
Üye	Kerim KARAKAYA	28.02.2003-Devam
Üye	Sadık ALTINKAYNAK	23.05.2003-Devam
Üye	M.Zeki ADLI	21.11.2003- Devam
Üye	Yusuf DOĞRU	09.04.2003-Devam
Üye	Kemal Tunahan AKMAN	24.05.2004-Devam
Üye	Ahmet KARTAL	14.04.2004-Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Yunus ALUÇ	02.12.2003-Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Fethi BARUT	21.09.2004-Devam
YÖNETİM VE DENETİM KURULU (Yıl içinde ayrılanlar)		GÖREV SÜRELERİ
Üye	Zafer ÖZTÜRK	25.03.2004-14.04.2004
Üye	Hüseyin Özer MERZECİ	03.02.2000-30.04.2004
Üye	Uğur HALİLOĞLU	08.05.2003-25.03.2004
Denetim Kurulu Üyesi	H.Levent BASRİLER	16.11.1999-21.09.2004

4. ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLER

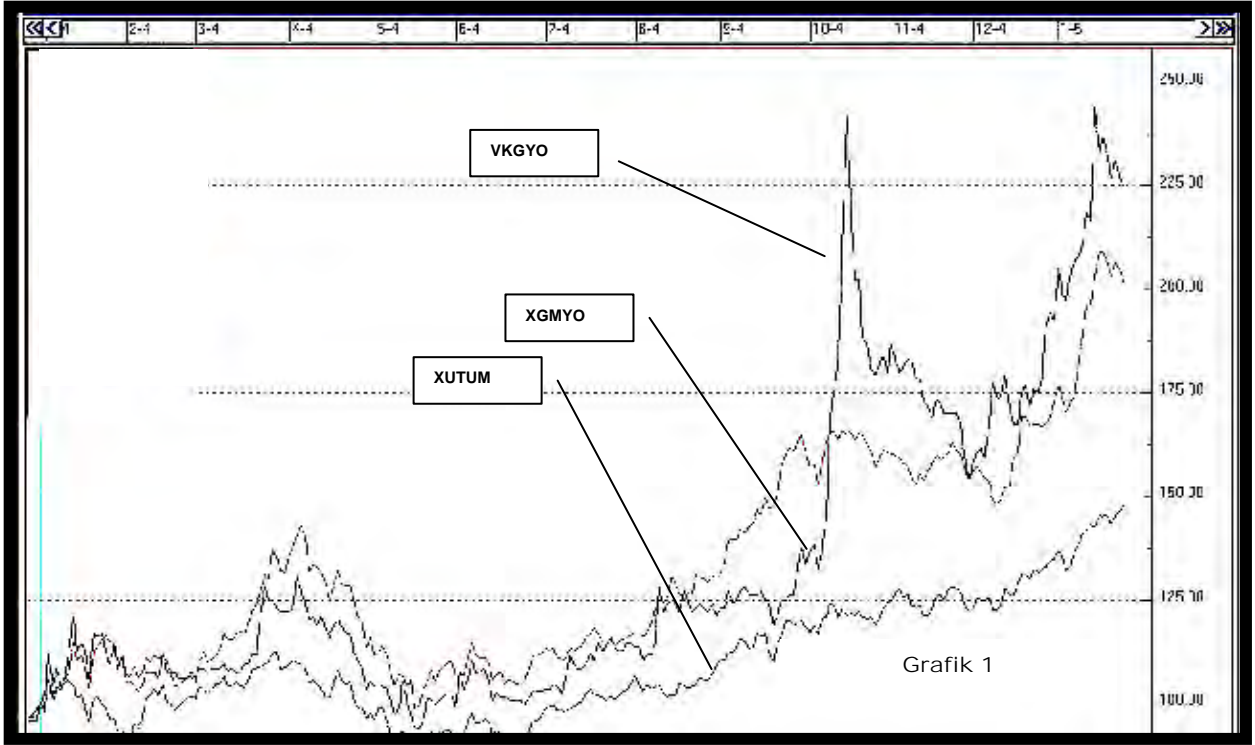
01.01.2004-31.12.2004 döneminde esas sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

5. ORTAKLIK YAPISI

Ticaret ünvanı	Pay adedi A Grubu	Pay adedi B Grubu	Toplam Pay Adedi	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =YTL)	Oran %
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	733.333.333	648.254.208	1.381.587.541	1.381.588	27,6
Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü	433.333.333	400.000.000	833.333.333	833.333	16,6
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	266.666.667	66.666.666	333.333.333	333.333	6,6
T.Vakıflar Bankası T.A.O.Mem. ve Hizm. Em. ve Yard. Sand. Vakfı	133.333.333	33.333.334	166.666.667	166.667	3,3
Güneş Sigorta A.Ş.	66.666.667	16.666.666	83.333.333	83.333	1,6
Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	66.666.667	16.666.666	83.333.333	83.333	1,6
Halka Arzedilen Pay Senetleri		2.118.412.460	2.118.412.460	2.118.412	42,3
Toplam	1.700.000.000	3.300.000.000	5.000.000.000	5.000.000	100

Şirketimiz 1996 yılı temettüsünü nakit olarak, %30 oranında, 1997 yılı temettüsünü hisse senedi olarak %32,7 oranında, 1998 yılı temettüsünü hisse senedi olarak %34 oranında, 1999 yılı temettüsünü hisse senedi olarak % 74,9 oranında, 2000 yılı temettüsünü hisse senedi olarak % 25,0 oranında, 2001 yılı temettüsünü ise hisse olarak %14,3 oranında dağıtmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafik ile sunulmuştur. Grafik 1, 31.12.2003 tarihini baz (=100) alarak İMKB Tüm Endeksini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksini ve Şirketimizin hisse senetlerinin işlem gördüğü fiyatların yüzde değişimleri karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafikten görülebileceği üzere kısa süreli dalgalanmalar haricinde Şirketimiz hisse senetleri GYO endeksiyle paralel seyretmekte ve genel olarak özellikle yılın 3. çeyreğinde GYO'lar İMKB Tüm Endeksi'ne oranla daha hızlı bir yükselme eğilimi göstermektedir.



6. FAALİYET SEKTÖRÜ

6.1. Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Dünyanın her tarafında gayrimenkul ile ilgili sektörlerin ekonomi içindeki ağırlığı çok büyüktür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmek amacındadırlar. Prensip olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan paralar bir havuzda toplanarak, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yapılmakta ve GYO, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

6.2. Sektördeki Durum

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.5.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir. 8 Kasım 1998 tarihinde yayımlanan haliyle Tebliğ son şeklini almıştır.

Bu sektörde faaliyet gösteren ilk şirketler olan Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ve Vakıf Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetleri 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayda alınmıştır. Daha sonra EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Osmanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yapı Kredi/ Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin hisse senetleri Kurul kaydına alınmışlardır. Osmanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2001 yılı içerisinde adını Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Emlak GYO ise faaliyetlerine devam etmekle birlikte henüz halka arz edilmemiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler ve faizlerin düşmesiyle birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıkları bu yıl orta gelir grubunu da hedef alan yatırımlar yapmaya yönelmişlerdir.

GYO'ların Türkiye'de alt gelir grubuna ulaşamamalarının nedeni bu alanda rekabet şartlarının olmayıp uzun vadeli bir finansman modelinin sunulamamış olmasından dolayıdır. Sürdürülmekte olan uzun vadeli finansman (mortgage) çalışmaları GYO'ların Türkiye'de alt gelir grubuna ulaşmaları açısından umut vericidir.

II-FAALİYETLER

A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1.PARK MAYA BİNASI (F2-A BLOK)

1.1.Tapu Bilgileri

Ada	:1472
Parsel	:1
Parsel Alanı	:6,217.5 m2
Arsa Payı	:1088/5900

1.2. Konum



Park Maya Binası İstanbul'un seçkin bölgeleri içinde yer alan ve gayrimenkul değerleri açısından son yıllarda sürekli enflasyonun üzerinde gerçek değer artışı gösteren Levent-Akatlar-Etiler bölgesi içinde, Ebulula Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Park Maya Binası Nispetiye Caddesi ile Akmerkez Alışveriş Merkezi'ne 2 km. uzaklıktadır. Bölge ağırlıklı olarak üst düzey konut bölgesi olmakla birlikte, Nispetiye Caddesine doğru dükkan/ofis kullanımları, diğer istikametler de üst düzey ofis kullanımına doğru hızlı bir değişim yaşanmaktadır. Binanın doğusunda 450 konutluk lüks Park Maya konutları yer

almaktadır. Ekspertiz Raporu'nda da belirtildiği gibi Park Maya Binası genel konumu, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti bakımından özel bir niteliğe sahiptir.

1.3. İnşaat Özellikleri

10 bağımsız bölümden oluşan Park Maya Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir. Binaya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 kat (2 bodrum+zemin+4 normal kat)
Bina Oturma Alanı	297.44 m2
Toplam İnşaat Alanı	2,047.44 m2
Yapım Yılı	1997
Park Yeri	10 araçlık kapalı otopark

1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, çevredeki elit yapılaşma, müşteri celbi, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ve altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265,540,000,000 T.L. olarak belirlenen bina, 257,981,610,000 T.L. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 5.100.000.000.000.-T.L. kıymet takdir edilmiştir.

2. FİNANS MARKET

2.1. Tapu Bilgileri

Ada : 2526
Parsel : 6
Parsel Alanı : 850 m2
Arsa Payı : 386/850

2.2. Konum

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

2.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı	Bitişik
Kat Adedi	2 kat (1. bodrum+zemin) İçinde bulunduğu işhanı 8 katlıdır.
Toplam İnşaat Alanı	1079 m2

2.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin saptanmasında bölgenin ticari potansiyeli, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının bakımlı olması, altyapı ve çevre düzenlemesinin tamamlanmış olması ve çevrede satılık eşdeğer gayrimenkullerin az olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. Bu kriterler çerçevesinde hazırlanan 20.09.1996 tarihli Ekspertiz Raporuna göre değeri 87,787,440,000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz toplam 86,000,000,000 T.L. bedelle 23.10.1996 tarihinde satın alınmıştır.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün toplam satış değeri için 3.000.000.000.000.-T.L. kıymet takdir edilmiştir.

3. ÜSKÜP CADDESİ- 3 ADET OFİS

3.1. Tapu Bilgileri

Ada : 2814
Parsel : 12
Parsel Alanı : 551 m2
Arsa Payı : 770/1540

3.2. Konum

Taşınmazlar, Ankara Çankaya İlçesi'nde Üsküp Caddesi (Çevre Sokak) ile Kabataş Sokak (Merdiven Sokak) köşesinde, 41 nolu binanın 4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerdir. Binanın çevresinde genelde üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken amaçlı kullandıkları binalar, konsolosluklar ve iş merkezleri bulunmaktadır. Ankara'nın simgesi haline gelen Atakule'nin yakınında bulunan bina, Botanik Parkı'na 100 m. uzaklıktadır. Bina'nın karşısında Gazeteciler Cemiyeti binası bulunmaktadır. Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı ve çevredeki elit yapılaşma taşınmaza yüksek rant kazandırmaktadır. Bölge tamamlanmış alt yapıya sahiptir.

3.3. İnşaat Özellikleri

Altı bağımsız bölümden oluşan yapıya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	8 kat (2 bodrum kat+zemin kat+4 normal kat+Çatı katı)
Saçak Seviyesi	15.50 m.
Bina Oturma Alanı	320 m2
Toplam İnşaat Alanı	2,485.4 m2 (bodrumlar dahil)

3.4. Taşınmazın Değeri

Gayrimenkul için 25.09.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'nda semtin altyapısının tamamlanmış olması, ulaşım imkanlarının rahatlığı ve üst gelir gruplarının yaşadığı bir semtte yer alması dikkate alınmış ve satış bedeli olarak (551 m² * 46,000,000 TL/m²) 25,346,000,000 T.L. kıymet takdir edilmiştir. Gayrimenkul toplam 25,000,000,000 T.L. bedelle 23.10.1996 tarihinde portföye arsa olarak dahil edilmiştir.



Şirketimiz, AGE İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi'ni 06.05.1998 tarihinde imzalamıştır.

Ofis binası olarak inşaatı tamamlanan yapı; 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kat, 6 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 6 araçlık kapalı otoparka sahiptir. 2. Katın (4 nolu bağımsız bölüm) ½ hissesi, 3. kat (5 nolu bağımsız bölüm) ve 4. katın (6 nolu bağımsız bölüm) tamamı Şirketimize aittir.

Yapının mimari ve mühendislik projeleri Mimar Gülümser-Erhan Kocabıyıköçlü tarafından hazırlanmış ve 03.09.2000 tarihinde inşaat tamamlanmıştır. Binanın yapı kullanma izin belgesi 29.08.2000 tarihinde alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 tarihli Ekspertiz Raporu'nda Şirketimize ait bağımsız bölümlerin arsa payı dahil toplam satış değeri için 1.445.000.000.000.-T.L. kıymet takdir edilmiştir.

4. BİNNAZ SOKAK -İŞ MERKEZİ

4.1. Tapu Bilgileri

Ada:	2551
Parsel:	5
Parsel Alanı:	1190 m ²
Arsa Payı:	Tamamı

4.2. Konum

Üzerinde "İş Merkezi Projesi" tamamlanmış olan, tapuda Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1. Bölge, 138 Pafta, 2551 Ada, 5 Parselde kayıtlı, arsa alanı 1190 m² olan taşınmaz, Tunalı Hilmi Caddesi'nin Karum Alışveriş ve İş Merkezi yönünde caddeye güney doğu yönünden 45°'lik bir açı ile bağlanan Binnaz Sokak üzerinde köşesinde bulunan Sarar Mağazası'nın bitişiğinde Hilton, Beymen, Karum-Sheraton üçgeninin orta

noktasında yer almaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi Ankara'nın ticari gayrimenkul geliştirme projeleri açısından önemli iş ve alışveriş altmerkezi. Bu cadde etrafında ve devamında Ankara'nın yüksek gelir gruplarının oturduğu konut alanları bulunmaktadır. Günümüzde Tunalı Hilmi Caddesi ve Caddeye açılan sokaklar, peşpeşe açılan pasajlar, ünlü markaların satış mağazaları ve 1993 yılında devreye giren Karum İş Merkezi ile ticari gelişiminin en üst noktasına gelmiştir. Bu talebin en büyük nedeni merkezin ulaşılabilirlik açısından Ankara'nın üst gelir gruplarının yaşadığı Kavaklıdere, Çankaya, Yukarı Ayrancı, Aşağı Ayrancı, Yıldız, Oran semtlerine yakın olmasıdır. Ulaşım kolaylığı ve yüksek tüketim potansiyeli ile her zaman canlılığını koruyan ve gelişimini devam ettiren bir merkez olmuştur. Tunalı Hilmi Caddesi'nin Bestekar Sokak ile Karum İş Merkezi arasında kalan alanda ticari potansiyel daha da artmaktadır. Türkiye'ye yeni giren ünlü markalar Ankara'da Tunalı Hilmi Caddesi ve yakın çevresini tercih etmektedir.

4.3. İnşaat Özellikleri

10 bağımsız bölümden oluşan proje ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	10 kat (4 bodrum kat+zemin kat+4 normal kat+çekme kat)
Bina Oturma Alanı	1190 m ²
Toplam İnşaat Alanı	6.317,49 m ²
Pazarlanabilir Alanı	3.384,47 (Mağaza ve Ofisler)

Gerçekleştirilmiş olan ticari gayrimenkul projesinin mimarlık ve mühendislik projeleri Mimar Doruk Pamir (Stüdyo-14 Mimarlık ve Kentsel Tasarım Ltd. Şti. Mimar/ Mühendis Grubu) tarafından yapılmış olup inşaatı MESA Toplu Konut A.Ş. tarafından tamamlanmıştır.



Yapı 4 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının katlara göre m2 cetveli aşağıda verilmektedir.

Kat	Ticaret	Ofis	Rampalar	Servis	Garaj	Toplam
4. Kat		578.10				578.10
3. Kat		578.10				578.10
2. Kat		578.10				578.10
1. Kat	475.44					475.44
Zemin	409.40	96.94				506.34
1. Bodrum	668.39		221,77	13,87		904.03
2. Bodrum			131,36	13,87	758.80	904.03
3. Bodrum			105,17	13,87	770.30	889.34
4. Bodrum			77,2	13,87	812.94	904.01
TOPLAM	1,553.23	1,831.24	535,5	55,48	2,342.04	6,317.49

4.4. Taşınmazın Değeri

21.04.1998 Tarihli Ekspertiz Raporu'da arsanın değeri belirlenirken arsanın merkezi konumu, çevresinin ticari potansiyeli, semtin altyapısının tamamlanmış olması, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yola cepheli olması ve imar durumu dikkate alınmış ve satış bedeli olarak yaklaşık 771.394.172.782 T.L. kıymet takdir edilmiştir. Şirketimizin 30.04.1998 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile arsanın yapılan pazarlık sonucu 771.672.672.783. T.L. bedelle taksitle satın alınmasına karar verilmiştir. 04.05.1998 tarihi itibarıyla tapu işlemleri tamamlanmış ve arsa Şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

Mesa Toplu Konut A.Ş ile 01.06.2000 tarihinde imzalanan sözleşme ile inşaatına başlanan İş Merkezi'nin 26.11.2001 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmıştır. 28.11.2001 tarihinde Geçici Kabul işlemlerine başlanmış ve 12.12.2001 tarihinde tamamlanmıştır. Yapının iskan ruhsatı 18.04.2002 tarihinde alınmış ve Kesin Kabul İşlemleri 16.12.2002 tarihinde tamamlanmıştır.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporunda gayrimenkulün toplam satış değeri için 12.110.000.000.000 T.L. kıymet takdir edilmiştir.

5. ARSA -ÇAYYOLU

5.1. Tapu Bilgileri

Ada:	41945	Ada:	41946
Parsel:	1	Parsel:	2
Parsel Alanı:	16.527 m2	Parsel Alanı:	16.884 m2
Arsa Payı:	Tamamı	Arsa Payı:	Tamamı

5.2. Konum

Taşınmazlardan 41946 ada 2 nolu parsel Eskişehir Yolu'na cepheli , 41945 ada 1 nolu parsel ise bu yola ikinci parsel konumundadır. Eskişehir istikametinde, yolun sağında (kuzeyinde) konumlu parsellerin bitişiğinde Kırgın İnşaat Şirketi'nin makina parkı, Asya Nakliyat Firmasının tesisleri ve ekili alanlar, parsellerin karşısında (Eskişehir Yolunun güneyinde) ise Konutkent yerleşim alanı bulunmaktadır.



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

pazar alanına sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca yeni Avrupa Birliği Genel Sekreterliği'nin yer alacağı ikiz kuleler de bu aks üzerinde inşa edilmektedir.

5.3. Arsanın Özellikleri

Eskişehir Yolu'na cepheli alan Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 20.01.2000/50 tarih ve sayılı kararı ile onadığı 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planında kentsel servis alanı olarak tanımlanmıştır. Plana göre, parsel büyüklüğü 2500-5000 m2 arası parsellerde E= 1.5 ve H Max: Serbesttir. Plan kararına göre alanda: Özel - kamu kurum ve kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, eğlence ve dinlenme tesisleri, imalathaneler, yüksek teknolojiye dayalı işletmeler yer alabilir.

1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde, alanın Eskişehir Yoluna cepheli kısmı ulaşım ve servis kolaylığı ve alan büyüklüğü itibarıyla: yabancı ortaklı büyük alışveriş merkezlerinin, ofis binalarının, içinde eğlence ve aktif

rekreasyon işlevlerinin de bulunacağı ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin gerçekleştirilmesine uygundur.

Arsaya ait yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Bina Oturma Alanı	10.023 m2
Kat Adedi	Serbest
Toplam Emsal İnşaat Alanı	50.117 m2
Toplam İnşaat Alanı (bodrumlar dahil)	70.163 m2

5.4. Taşınmazın Değeri

10.04.2000 tarihli ekspertiz raporunda arsanın değeri belirlenirken taşınmazların Ankara'nın en önemli kentsel gelişme koridoru olan Eskişehir yolu üzerinde konumlanmaları, ulaşım imkanlarının kolaylığı, bölgeye olan talebin her geçen gün artması ve buna bağlı olarak dolar bazında artan bir rantta sahip olması göz önüne alınmış ve arsaların tamamı için satış bedeli olarak 1.575.000.000.000 T.L. kıymet takdir edilmiştir.

Şirketimizin 10.04.2000 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile anılan arsaların satın alınması için teklifte bulunulmuş ve Bankaca yapılan değerlendirme sonucunda, Şirketimiz tarafından tamamı için harç dahil 1.550.689.120.400 TL. ödenerek peşin bedelle 12.04.2000 tarihinde şirket portföyüne dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 tarihli ekspertiz raporunda arsanın satış değeri 4.180.000.000.000.- T.L olarak tesbit edilmiştir.

6. İŞYERİ – BAĞDAT CADDESİ

6.1. Tapu Bilgileri

Ada:	401
Parsel:	57
Parsel Alanı:	1.029 m2
Arsa Payı:	120/640

6.2. Konum

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

Taşınmazın karşısında Pelit Pastanesi, Elegan Art Mobilya Binası, Esbank Şubesi bulunan taşınmazın hemen yanında ise Şekerbank Şubesi bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde ise Halkbank, Citibank, İktisat Bankası, Yapı Kredi Bankası ve EGS Bank şubeleri yer almaktadır.

6.3. İnşaat Özellikleri

Beş bağımsız bölümden oluşan yapıya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	6 kat (Bodrum kat+zemin kat +4 normal kat)
Bina Oturma Alanı	1.029 m2

6.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde ulaşım kolaylığı, tamamlanmış alt yapı, çevresinin ticari potansiyeli, İstanbul'un önemli merkezlerinden biri olan Bağdat Caddesi'nde olması sebebi ile rant değerinin yüksekliği, kat mülkiyetine geçilmiş olması ve gayrimenkullere olan talep artışı göz önüne alınmıştır. 14.07.2000 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 550.000.000.000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz, 21.07.2000 tarihinde harç dahil 557.380.000.000. T.L. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 1.225.000.000.000.- T.L. kıymet takdir edilmiştir.

7. İŞYERİ-TUNALI HİLMİ CADDESİ

7.1. Tapu Bilgileri

Ada:	2532
Parsel:	61
Parsel Alanı:	968 m2
Arsa Payı:	10/131

7.2. Konum

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

Taşınmazın çevresinde üst katları ofis, zemin katları dükkan olarak kullanılan ve her geçen gün artan rant getirisine sahip 7-8 katlı binalar bulunmaktadır.



Taşınmazın bitiğinde Collezione Mağazası, karşısında Seçmenler İş Hanı, yakın çevrede ise Kavaklıdere Sineması, Marks & Spencer Mağazası, Mc Donald's Restaurant, Pamukbank Şubesi bulunmaktadır.

Taşınmaz Kızılay Meydanı'na 1.6 km, Atakule'ye 1.3 km, Ulus'a 4.5 km mesafededir.

7.3. İnşaat Özellikleri

Yapıya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 kat (Bodrum kat+zemin kat +5 normal kat)
Bina Oturma Alanı	968 m2

7.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alması, çevresindeki elit yapılaşma, ulaşım imkanlarının rahatlığı, bodrum katta depo hacmine sahip olması, tamamlanmış alt yapısı, çevrede satılık eş değer gayrimenkullerin az olması, iç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yüksek olması göz önüne alınmıştır. 14.07.2000 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 400.000.000.000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz, 20.07.2000 tarihinde harç dahil 405.552.500.000 T.L. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 1.200.000.000.000.- TL kıymet takdir edilmiştir.

8. İŞYERİ - BAKIRKÖY - FAHRİ KORUTÜRK (İSTASYON CADDESİ)

8.1. Tapu Bilgileri

Ada:	101
Parsel:	10
Parsel Alanı:	114,90 m2
Arsa Payı:	Tamamı

8.2. Konum

İşyeri İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi (İstasyon Caddesi), üzerinde yer alan 13-15 kapı nolu işyeridir.

Taşınmazın bitişiğinde Halk Bankası Binası, karşı sırasında ise İmar Bankası Binası bulunmaktadır.

8.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bina bodrum kat+zemin kat+ 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır ve brüt alanı toplam 700 m2' dir.

İnşaat Nizamı	Bitişik
Kat Adedi	7 kat (bodrum kat+zemin kat+5 normal kat)

8.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde; merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, çevresinde hergün artan ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, binanın bakımlı durumda olması, tamamlanmış alt yapı, Marmara Bölgesinde meydana gelen depremlerde hasar görmemiş olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. 30.11.2001 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 1.470.000.000.000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz, 30.11.2001 tarihinde harç dahil 1.484.437.000.000 T.L. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre taşınmazın toplam peşin satış değeri için 2.800.000.000.000.- T.L. kıymet takdir edilmiştir.

9. İŞYERİ - KADIKÖY- MUVAKKİTHANE CADDESİ



9.1. Tapu Bilgileri

Ada:	91
Parsel:	53
Parsel Alanı:	201 m2

9.2. Konum

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

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

9.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı	Bitişik
Kat Adedi	6 kat (bodrum kat+zemin kat+4 normal kat)

9.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde Kadıköy'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bir bölgede yer alması, bölgenin

altyapı probleminin olmaması ve ulaşım imkanlarının rahatlığı göz önüne alınmıştır. 19.12.2003 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 1.300.000.000.000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz, 30.01.2004 tarihinde harç dahil 1.272.000.000.000 T.L. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38. Maddesi uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 1.560.000.000.000.- TL kıymet takdir edilmiştir.

10. İŞYERİ - TUNALIHİLMİ CADDESİ

10.1. Tapu Bilgileri

Ada:	2537
Parsel:	6
Parsel Alanı:	651 m2
Arsa Payı:	39/128



10.2. Konum

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

10.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	8 kat (bodrum kat+zemin kat+6 normal kat)

10.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde Ankara'nın en çok rağbet gören Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alması, özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması, büyüklüğü ve ince işler düzeyinin yüksekliği göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000.000.000 T.L. olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harç dahil 4.100.600.000.000 T.L. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Park Maya Ofis Binası için Vakıf Yatırım A.Ş. ile 01.02.1997 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yapılmıştır. Park Maya Ofis Binası'nın kira değeri 01.01.2005 tarihinden itibaren 40.000 YTL+ KDV olarak belirlenmiştir.

Finans Market Ofis Binası için Vakıfbank ile 23.10.1996 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yapılmıştır. Finans Market Ofis Binası'nın kira değeri 01.01.2005 tarihinden itibaren 25,000 YTL+ KDV olarak belirlenmiştir.

Üsküp Caddesi ofis katları için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.10.2000 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Üsküp Caddesi kira değeri 01.01.2005 tarihinden itibaren 9,975 YTL+ KDV olarak belirlenmiştir.

Tunalı Hilmi Caddesi- İşyeri için İnci Deri Mamulleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile aylık 6,000 USD karşılığı TL.+KDV, yıllık 72,000 USD karşılığı TL+KDV bedel ile 15.09.2001 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır.

Bağdat Caddesi -İşyeri için Sunu Pazarlama ve Plastik Endüstrisi A.Ş. ile aylık 5,500,000,000 TL.+KDV, yıllık 66,000,000,000 TL+KDV bedel ile 01.05.2003 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır.

Bakırköy, İstasyon (Fahri Korutürk) Caddesi -İşyeri için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 30.11.2001 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyeri'nin kira değeri 01.01.2005 tarihinden itibaren 24,715 YTL+ KDV olarak belirlenmiştir.

Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-İşyeri' nin 2. Katı (1. Ofis katı) için Türk Dış Ticaret Bankası A.Ş. ile aylık 5,300 USD+KDV, yıllık 63,600 USD+KDV'den 03.10.2002 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.10.2004 tarihinden itibaren 5,514 USD+KDV olarak belirlenmiştir.Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-İşyeri' nin 3. Katı (2. Ofis katı) için TÜBİTAK Ulusal Elektronik ve Kriptoloji Araştırma Enstitüsü ile aylık 8,500,000,000 TL+KDV, yıllık 102,000,000,000 TL.+KDV'ye 10.06.2003 tarihinden başlamak üzere 1 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 10.06.2004 tarihinden itibaren 9,350 YTL+ KDV olarak belirlenmiştir. Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-İşyeri' nin 4. Katı (3. Ofis Katı) için Koçbank A.Ş. ile aylık 8,500,000,000 TL+KDV, yıllık 102,000,000,000 TL+KDV'ye 01.04.2004 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır.

Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-Mağaza Katı (1.Bodrum Kat+Zemin Kat+1. Kat) için Koleksiyon Tasarım Mobilya ve Orman Ürünleri San. A.Ş. ile aylık 30,000,000,000 TL.+KDV, yıllık 360,000,000,000 T.L.+KDV'ye 01.12.2003 tarihinden başlamak

üzere 3 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Ancak kiracının tadilat ve dekorasyon işlerini tamamlayabilmesi için kira ödeme başlangıç tarihi 01.02.2004 olarak belirlenmiştir. İşyeri'nin kira değeri 01.12.2004 tarihinden itibaren 33.630 YTL+KDV olarak belirlenmiştir.

Kadıköy, Muvakkithane Caddesi-İşyeri için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile aylık 10,700,000,000.-TL+KDV, yıllık 128,400,000,000.-TL+KDV 01.02.2004 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İki yıllık kira bedeli olan 256,800,000,000 TL+KDV peşin olarak alınmıştır.

Park Maya F2-A Blok, Finans Market, Bağdat Caddesi-İşyeri, Üsküp Caddesi- Ofis Katları, Tunalı Hilmi Caddesi-İşyeri, Bakırköy-İstasyon Caddesi-İşyeri, Binnaz Sokak-İşyerleri ile Kadıköy-Muvakkithane Caddesi-İşyeri için 2004 yılında alınan kira değerleri (KDV hariç) aşağıda verilmiştir.

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

MilyonTL=YTL												
AYLAR	MAYA İŞ MERKEZİ MilyonTL=YTL	FİNANS MARKET MilyonTL =YTL	BAĞDAT CADDESİ- İŞYERİ MilyonTL =YTL	ÜSKÜP CADDESİ- İŞYERİ MilyonTL =YTL	BAKIRKÖY İSTASYON CADDESİ- İŞYERİ	KADIKÖY- İŞYERİ	TUNALI HİLMİ CADDESİ- İŞYERİ	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ MAĞAZA	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (DIŞBANK)	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (TÜBİTAK)	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (KOÇBANK)	TOPLAM (TL)
Oca.04	38.400	21.000	5.500	9.950	21.604	0	8.146	0	7.558	8.500	0	120.658
Şub.04	38.400	21.000	5.500	9.950	21.604	10.700	7.975	30.000	7.274	8.500	0	160.903
Mar.04	38.400	21.000	5.500	9.950	21.604	10.700	7.923	30.000	7.197	8.500	0	160.774
Nis.04	38.400	21.000	5.500	9.950	21.604	10.700	8.074	30.000	7.059	8.500	8.500	169.287
May.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	9.327	30.000	7.915	8.500	8.500	171.956
Haz.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.970	30.000	8.140	9.350	8.500	172.674
Tem.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.589	30.000	8.172	9.350	8.500	172.325
Ağu.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.824	30.000	8.016	9.350	8.500	172.404
Eyl.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	9.094	30.000	7.830	9.350	8.500	172.488
Eki.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.871	30.000	8.348	9.350	8.500	172.783
Kas.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.685	30.000	8.091	9.350	8.500	172.340
Ara.04	38.400	21.000	6.060	9.950	21.604	10.700	8.504	33.630	7.829	9.350	8.500	175.527
TOPLAM	460.800	252.000	70.480	119.400	259.248	117.700	102.982	333.630	93.429	107.950	76.500	1.994.119

2. TİCARİ GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

2.1. Eskişehir Yolu, Çayyolu, 41945 Ada1 Parsel ve 41946 Ada 2 Parsel

12.04.2000 tarihinde şirket portföyüne dahil edilmiş olan arsalar üzerinde gerçekleştirilecek inşaat için gerekli olan; aplikasyon krokisi Yenimahalle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü' nden 04.05.2000 de alınmıştır. 1/1000 ve 1/500 plankote alımı işi ise; AND Mühendislik Ltd. Şirketi tarafından yapılmıştır.

Arsalar üzerinde yapımı planlanan '' Ticari Gayrimenkul Projesi'' için onanlı imar planı yapılaşma koşulları çerçevesinde en uygun kullanım veya kullanım mikslерinin belirlenmesi amacıyla Atlas Proje Turizm ve Danışmanlık Ltd. Şti. ile 03.11.2000 tarihinde ''En Uygun Kullanım Ve Fizibilite Çalışması Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesi'' imzalanmıştır. İki aşamadan oluşan çalışmanın 1. Raporu 15.12.2000 tarihinde, 2. Rapor olan '' ÖN FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI'' raporu ise Şubat 2001'de Atlas Proje Turizm ve Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından tamamlanarak Şirketimize iletilmiştir.

Arsa'nın güvenliğini sağlamak amacıyla etrafının tel örgü ile çevrilmesi için 08.06.2001 tarihinde Yenimahalle Kadastro Müdürlüğü tarafından yeniden aplikasyon krokisi çıkartılmıştır. Haziran 2001 tarihinde arsanın güvenliğini sağlamak amacı ile etrafı tel örgü ile çevrilmiştir.

3.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ GELİŞİMİ

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

2004 yılı içinde 30.01.2004 tarihinde İstanbul Kadıköy’de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bir bölgede yer alan gayrimenkul ile 31.12.2004 tarihinde Ankara’nın en önemli ticaret alt merkezi olan Tunalı Hilmi Caddesi’nde yer alan şube binası portföyümüze katılmıştır. Her iki gayrimenkul de ofis olarak kiraya verilmiştir.

Ayrıca, Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 27.09.2004 tarihli kararıyla, ½ hissesi Şirketimize ait olan Ankara Eskişehir Yolu 27030 ada 4 parselde kayıtlı arsanın hazırlanan ihale şartnamesi doğrultusunda satışı için ilana çıkılmasına karar verilmiştir. Kapalı zarfla teklif alma usulü ile 20.10.2004 tarihinde yapılan ihale sonucunda, arsanın, diğer ½ hissesinin sahibi olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı’na satılmıştır. 03.11.2004 tarihi itibarıyla tapu işlemleri tamamlanmış olup, satış sonuçlandırılmıştır.

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

Aşağıdaki tabloda 1996-2004 yılları arasında Şirketimizin portföyündeki gelişme görülmektedir.

Gayrimenkul	Alış Tarihi	Portföy Değeri (YTL)								
		31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Park Maya	24.10.1996	265,540	724,992	1,082,640	1,850,000	2,360,000	3,895,000	4,670,000	5,050,000	5.100.000
Finans Market	23.10.1996	87,787	276,480	416,340	722,000	992,000	1,560,000	1,725,000	1,996,000	3
Üsküp Caddesi	23.10.1996	25,000	53,657	302,209	528,500	713,400	1,200,000	1,365,000	1,425,000	1.445.000
Binnaz Sokak	04.05.1998	-	-	875,364	1,400,000	4,770,793	10,800,000	12,215,000	12,060,000	12.110.000
Bağdat Cad.	21.07.2000	-	-	-	-	598,000	690,000	710,000	750,000	1.225.000
Tunalı Hilmi Cd.	20.07.2000	-	-	-	-	440,000	740,000	800,000	835,000	1.200.000
Arsa (Çay Yolu)	12.04.2000	-	-	-	-	1,826,000	3,180,000	3,600,000	3,850,000	4.180.000
Arsa (Eskişehir Yolu)	27.08.1999	-	-	-	2,100,000	2,870,000	4,900,000	6,315,000	6,665,000	-
Bakırköy	30.11.2001	-	-	-	-	-	1,470,000	1,750,000	1,925,000	2.800.000
Kadıköy	30.01.2004	-	-	-	-	-	-	-	-	1.560.000
Tunalı Hilmi Cd. (Şube)	30.12.2004	-	-	-	-	-	-	-	-	4.070.000
TOPLAM		378,327	1,055,129	2,676,553	6,600,500	14,570,193	28,435,000	33,150,000	34,556,000	36.690.000

C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. DENETÇİ RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI. A.Ş GENEL KURULUNA

Ortaklığın ünvanı	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkezi	ANKARA
Kayıtlı Sermayesi	5 TL.
Çıkarılmış Sermayesi	5 TL.
Faaliyet Konusu	Sermaye Piyasası kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konulardır.
- Denetçi veya Denetçilerin adı ve görev süreleri , ortak veya şirketin personeli olup olmadıkları	-Yunus ALUÇ (1) Bir yıl Ortak ve Şirket Personeli Değil - Fethi BARUT 21.09.2004 tarihinde H. Levent BASRİLER'in istifalı ile boşalan Denetim Kurulu üyeliğine atanmıştır Ortak ve Şirket Personeli Değil
- Katılınan Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu toplantıları sayısı	4 Yönetim Kurulu toplantısına katılmış ve 5 Denetleme Kurulu Toplantısı yapılmıştır.
- Ortaklık hesapları , defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç	26.03.2004 - 24.05.12004 - 18.08.2004 - 12.11.2004- 28.12.2004 Tarihlerinde denetleme yapılmış olup, kayıtların Türk Ticaret Kanununu hükümlerine uygun olduğu görülmüştür.
- Türk Ticaret Kanunu' nun 353'ncü maddesinin 1' nci fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları	26.03.2004 - 24.05.12004 - 18.08.2004 - 12.11.2004- 28.12.2004 Tarihlerinde kasa sayımı yapılmış ve kayıtlarla sayım neticesinin mutlak olduğu görülmüştür.
- Türk Ticaret Kanunu'nun 353'ncü maddesinin 1'nci fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme tarihleri ve sonuçları	26.03.2004 - 24.05.12004 - 18.08.2004 - 12.11.2004- 28.12.2004 Tarihlerinde kontroller yapılmış ,Türk Ticaret Kanunu ,Gelir vergisi kanunu ,Vergi usul Kanunu , Kurumlar Vergisi Kanunu ve diğre kanunlara uygun olarak defterlerin tutulduğu görülmüştür.
- İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler	Hiç bir şikayet ve yolsuzluk intikal etmemiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 31.12.2004 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğere mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz ekli 31/12/2004 tarihi itibari ile düzenlenmiş bilanço,ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu 01/01/2004-31/12/2004 dönemine ait gelir tablosu , anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta ; karın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilançonun ve gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

Yunus ALUÇ

Fethi BARUT

2. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN

1 OCAK 2004-31 ARALIK 2004 DÖNEMİNE AİT ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan Seri XI No: 1 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ" ve Seri: XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'e uygun olarak düzenlenen enflasyona göre düzeltilmiş bilançosunu (sayfa 1 ve 2) ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait enflasyona göre düzeltilmiş gelir tablosunu (sayfa 3) incelemiş bulunuyoruz. Söz konusu mali tablolar, Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmiştir. İncelememiz, genel kabul görmüş denetim ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.
2. Görüşümüze göre, sözkonusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, mevzuata ve SPK tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine (bakınız bilanço dipnotu 11.a) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

Ankara, 7 Mart 2005

DENETİM SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**

Bülent BEYDÜZ
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

3.AYRINTILI BİLANÇO

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki
alım gücü ile ifade edilmiştir)

*Enflasyona Göre Düzeltilmiş
(Seri XI No:20)*

*Bağımsız Denetim'den
Geçmiş*

GENEL KURUL'A SUNULACAK AYRINTILI BİLANÇO (YTL)

	31.12.2004	31.12.2003
I. DÖNEN VARLIKLAR	11.778.532	14.868.307
A. Hazır Değerler	212	164
1. Kasa	168	158
2. Bankalar	44	6
3. Diğer Hazır Değerler	0	0
B. Menkul Kıymetler	7.586.848	2.816.349
1. Hisse Senetleri	0	0
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	7.586.848	2.816.349
4. Diğer Menkul Kıymetler	0	0
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	854
1. Alıcılar	0	854
2. Alacak Senetleri	0	0
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	0	0
1. Ortaklardan Alacaklar	0	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	4.180.000	11.970.301
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	5.730.084	14.307.253
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.550.084)	(2.336.952)
8. Verilen Sipariş Avansları	0	0
F. Diğer Dönen Varlıklar	11.472	80.639
II. DURAN VARLIKLAR	30.212.383	25.903.350
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	9.565	10.440
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	0
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	9.565	10.440
4. Diğer Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0

6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
B. Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	0	0
1. Ortaklardan Alacaklar	0	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
C. Finansal Duran Varlıklar	0	0
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	0	0
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
5. İştirakler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
6. Bağlı Ortaklıklar	0	0
7. Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
8. Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüklüğü Karş. (-)	0	0
9. Diğer Finansal Duran Varlıklar	0	0
D. Maddi Duran Varlıklar	30.153.730	25.831.968
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	0	0
3. Binalar	31.655.574	26.728.555
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	0	0
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	97.194	164.816
6. Döşeme ve Demirbaşlar	328.090	320.784
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	0	0
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.927.128)	(1.382.187)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49.088	60.942
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	7.140	11.156
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41.948	49.786
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	0	0
AKTİF TOPLAMI	41.990.915	40.771.657

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir)

*Enflasyona Göre Düzeltilmiş
(Seri XI No:20)
Bağımsız Denetim'den
Geçmiş*

GENEL KURUL'A SUNULACAK

AYRINTILI BİLANÇO (YTL)

	31.12.2004	31.12.2003
I. KISA VADELİ BORÇLAR	250.914	45.373
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
3. Tahvil Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	0	0
5. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	23.616	29.211
1. Satıcılar	14.575	23.880
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Ticari Borçlar	9.041	5.331
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	203.991	16.162
1. Ortaklara Borçlar	7	8
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	40.505	16.154
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	163.479	0
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	0	0
E. Borç ve Gider Karşılıkları	23.307	0
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	23.307	0
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	118.481	89.418
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Çıkarılmış Tahviller	0	0
3. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0	0
4. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	8.631	10.218
1. Satıcılar	0	0
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	8.631	10.218
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Uzun Vadeli Borçlar	11.677	0
1. Ortaklara Borçlar	0	0
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0

5. Uzun Vadeli Diğer Borçlar	11.677	0
6. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	0	0
E. Borç ve Gider Karşılıkları	98.173	79.200
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	98.173	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	41.621.520	40.636.866
A. Sermaye	5	5
B. Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
C. Emisyon Primi	0	2.112.377
D. Yeniden Değerleme Değer Artışı	0	0
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	0	0
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	0	0
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	0	4.074.890
1. Yasal Yedekler	0	403.850
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	0	3.671.040
5. Maliyet Artış Fonu	0	0
6. Serm.Eklenecek İşt.His.ve Gayr.Satış	0	0
Kazançları		
7. Geçmiş Yıl Karı	0	0
F. Net Dönem Karı	984.654	0
G. Dönem Zararı (-)	0	(2.425.362)
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	(23.363.239)
1. Yılı Zararı	0	(23.363.239)
2. Yılı Zararı	0	0
I. Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi	35.636.866	55.238.200
Farkları		
PASİF TOPLAMI	41.990.915	40.771.657

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SPK'nın SERİ XI NO:1 VE NO: 20 SAYILI TEBLİĞLERİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE
DÜZELTİLMİŞ BİLANÇO DİPNOTLARI
(Tüm rakamlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası "YTL" olarak
açıklanmıştır)

1) İŞLETMENİN FİİLİ FAALİYET KONUSU:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12.01.1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 8/4-d uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır.

2) SERMAYENİN %10 VE DAHA FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR:

Adı	31.12.2004		31.12.2003	
	Oranı %	YTL	Oranı %	YTL
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	27,63	1.381.587	27,63	1.381.587
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. (*)	16,67	833.333	16,67	833.333
Halka açık hisseler	42,37	2.118.412	42,37	2.118.412
Diğer	13,33	666.668	13,33	666.668
Toplam	100,00	5.000.000	100,00	5.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi		26.299.008		26.299.008
		<u>31.299.008</u>		<u>31.299.008</u>

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla, enflasyona göre düzeltilmiş sermayesi 31.299.008 YTL'dir. Şirket'in yasal kayıtlarındaki ödenmiş nominal sermaye 5.000.000 YTL olup, 26.299.008 YTL bu sermayenin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan artış tutarıdır.

3) SERMAYEYİ TEMSİL EDEN HİSSE SENETLERİNE TANINAN İMTİYAZLAR:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların herbiri 100.000 (Yüzbin) oy hakkına, B grubu payların herbiri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

4) KAYITLI SERMAYE:

Kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 YTL 31.12.2003 dönemi itibarıyla 5.000.000 YTL'dir).

5) DÖNEM İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIRIMLARI VE KAYNAKLARI:

01.01.2004-31.12.2004 ve 01.01.2003-31.12.2003 dönemleri itibarıyla sermaye artırımını bulunmamaktadır.

6) DÖNEM İÇİNDE İHRAÇ EDİLEN HİSSE SENEDİ DIŞINDAKİ MENKUL KIYMETLER:

01.01.2004-31.12.2004 ve 01.01.2003-31.12.2003 dönemlerinde ihraç edilen menkul kıymet bulunmamaktadır.

7) DÖNEM İÇİNDE İTFA EDİLEN BORÇLANMAYI TEMSİL EDEN MENKUL KIYMETLER:

01.01.2004-31.12.2004 ve 01.01.2003-31.12.2003 dönemlerinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymet bulunmamaktadır.

8) CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ:

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti 5.557.527 YTL ve maddi olmayan duran varlıkların

¹ 15 Aralık 2004 tarihinde resmi gazetede yayımlanan kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün diğer hak ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

maliyeti 1.261 YTL'dir. (31.12.2003: Maddi ve maddi olmayan toplam duran varlıkların maliyeti toplam 90.150 YTL)

- b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi ve maddi olmayan duran varlık maliyeti 95.302 YTL' dir. (31.12.2003: 149.706 YTL)
- c) 01.01.2004-31.12.2004 ve 01.01.2003-31.12.2003 dönemlerinde yapılmakta olan yatırım bulunmamaktadır.

9) CARİ DÖNEM VE GELECEK DÖNEMLERDE YARARLANILACAK YATIRIM İNDİRİMİNİN TOPLAM TUTARI:

Cari dönem ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indirimi bulunmamaktadır.

10) İŞLETMENİN ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARLA OLAN ALACAK-BORÇ İLİŞKİSİ:

	31.12.2004 Alacaklar		31.12.2004 Borçlar	
	Ticari (YTL)	Ticari Olmayan (YTL)	Ticari (YTL)	Ticari Olmayan (YTL)
Ortaklar	-	-	7.156	7
Bağlı Ortaklıklar	-	-	-	-
İştirakler	-	-	-	-

	31.12.2003 Alacaklar		31.12.2003 Borçlar	
	Ticari (YTL)	Ticari Olmayan (YTL)	Ticari (YTL)	Ticari Olmayan (YTL)
Ortaklar	-	-	-	8
Bağlı Ortaklıklar	-	-	-	-
İştirakler	-	-	-	-

Ortaklara ticari olmayan borçlar tutarı bazı ortaklarca henüz talep edilmemiş kar paylarından oluşmaktadır.

Hazır değerler içerisinde yer alan 44 YTL tutarındaki banka bakiyesinin 36 YTL kısmı şirketin ortaklarından T.Vakıflar Bankası T.A.O.'ndaki mevduat hesaplarından ve 8 YTL kısmı Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de bulunan hesaplardan oluşmaktadır.

11) UYGULANAN MUHASEBE İLKELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ:

a) Mali Tabloların Hazırlanma Esasları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI/1, Seri: XI/20 ve Seri XI/21 sayılı tebliğleri ve bu tebliğlere değişiklik ve eklemeler yapan diğer tebliğleriyle Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi ortaklıklar tarafından düzenlenecek mali tablolar ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallar (bundan sonra "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri" olarak anılacaktır) belirlenmiştir. Şirket, mali tablolarını SPK tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine ve VI/II sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uygun olarak hazırlamaktadır.

a) Mali Tabloların Hazırlanma Esasları (devamı)

Şirket, mali tablolarını Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmadığından Seri XI No: 21 sayılı Tebliğe göre konsolide mali tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

SPK'nın 27.4.2004 tarih MSD-10/303-9009 sayılı yazısında "31.12.2003 tarihli bilançolara ilişkin enflasyon düzeltmelerini defter kayıtlarına intikal ettiren işletmeler açısından 31.3.2004 tarihli ara mali tabloların tarihi maliyet esasına göre hazırlanmasının mümkün olamayacağı dikkate alındığında, Seri:XI, No:20 ve Seri:XI, No:21 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde mali tablo düzenlemekle yükümlü olan söz konusu işletmeler açısından 31.03.2004 tarihli ara mali tablolardan başlamak üzere Seri: XI, No:1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde tarihi maliyet esasına göre mali tablo hazırlama yükümlülüğünün konusu kalmamıştır" ifadesi yer almaktadır. Bu sebeple, Şirket Seri XI, No: 1 sayılı tebliğe göre tarihi maliyet esasına göre mali tablolarını hazırlamamıştır.

İlk mali tablo denkleştirme işlemi:

Şirket, mali tablolarını Seri: XI/20 sayılı tebliğ uyarınca ilk defa 31 Aralık 2003 tarihinde düzenlemiş bulunmaktadır. Mali tabloların bu tebliğ hükümleri uyarınca ilk defa düzenlendiği 2003 yılı hesap dönemi başına kadar olan dönemde düzeltilmiş tutarları ile olmak üzere, aktif kalemlerden, borçların ve öz sermaye kalemlerinin çıkarılması sonucunda kalan kısım öz sermaye hesap grubu içinde, geçmiş yıllar karı / (zararı) ve öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları hesaplarında izlenmektedir.

b) Uygulanan Muhasebe İlkeleri:

İlişikteki mali tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıdaki gibidir:

Enflasyon muhasebesi:

Ekte sunulan mali tablolar Seri XI, No:20'nin (Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esasları

Hakkındaki Tebliği) öngördüğü Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimi yansıtmak üzere yapılan düzeltmeleri içermektedir.

SPK Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ, yüksek enflasyon dönemlerinde hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki paranın satın alma gücüyle gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere tekabül eden bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. Seri: XI No: 20 sayılı tebliğin uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan Toptan Eşya Fiyat Endeksi baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için % 69,7'dir. Bu tebliğin uygulanmasını öngören bir diğer sebep ise ilgili dönemin bilanço tarihindeki fiyat endeksi rakamının, hesap döneminin başına göre %10 veya daha fazla bir oranda artması halinde, içinde bulunulan hesap döneminde yüksek enflasyon döneminin başlamasıdır.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır (1994 endeksi: 100). Ekte sunulan 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan söz konusu endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2001	4.951,7	1,6972
31 Aralık 2002	6.478,8	1,2971
31 Aralık 2003	7.382,1	1,1384
31 Aralık 2004	8.403,8	1,0000

Türk Lirası ve Amerikan Doları arasındaki çevirim kurunun yıllık değişimi Toptan Eşya Fiyat Endeksine göre Türkiye'deki genel fiyat enflasyonu ile aşağıda olduğu gibi karşılaştırılabilir.

<u>Yıl:</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Devalüasyon Oranı	(%3,85)	(%14,6)	%13,6	%114,3
TEFE Enflasyon Oranı	%13,8	%13,9	%30,8	%88,6

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan dolar paritesi, 1,3421 YTL'dir. (31 Aralık 2003: 1,395835 YTL = 1 ABD Doları)

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ'e ilişkin düzeltmeler aşağıda belirtilen yöntemler uygulanarak ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari değerlerle ifade edilmemiş olan bilanço kalemleri genel fiyat endeksi (DİE) kullanılmak suretiyle bilanço tarihindeki parasal değerlere taşınmıştır. Buna ek olarak, önceki dönemlerle ilgili bakiyelerin de genel fiyat endeksi uygulanarak aynı parasal birimi ifade etmesi sağlanmıştır.

- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde geçerli parasal birim ile gösterildiklerinden yeniden düzeltilmemiştir. Parasal kalemler, elde tutulan nakitleri ve nakit olarak alacakları veya nakit olarak ödenecek borçları ifade etmektedir.
- Parasal olmayan aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihine kadar oluşan genel fiyat endeksi ile çarpılmak suretiyle düzeltme işlemine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, sabit kıymetler, finansal duran varlıklar ve benzeri parasal olmayan varlıklar alım tarihlerinden itibaren, piyasa rayicini aşmamak kaydıyla, bilanço tarihine dek endekslenmeye tabi tutulmuştur. Birikmiş amortismanlar da endekslenmiş tutarlar üzerinden yeniden hesaplanmıştır. Sermayenin düzeltilmesinde sermaye artırımının tescil tarihi veya sermaye artırımına mahsuben ödenen tutarların tahsil tarihi dikkate alınmıştır. Emisyon primlerinin düzeltilmesinde ise tahsil tarihleri dikkate alınmıştır. Diğer özsermaye kalemleri ise oluştukları şekilde veya özsermayedeki artış tarihleri esas alınmak suretiyle düzeltme işlemine tabi tutulmuştur.
- Tüm gelir tablosu kalemleri paranın bilanço günündeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmek amacıyla, gelir ve giderlerin tahakkuk ettiği tarihler esas alınarak düzeltme işlemine tabii tutulur ancak parasal olmayan bilanço kalemlerinin düzeltilmesine bağlı amortisman, sabit kıymet satış karı / (zararı) gibi özellik taşıyan gelir tablosu kalemlerine ilişkin Seri: XI No: 20 sayılı tebliğ ile getirilen hükümler saklıdır.
- Parasal kazanç ve kayıp; enflasyon etkisi sonucunda ve parasal olmayan varlıkların, özkaynakların ve gelir tablosu kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan farklardan oluşmaktadır. Düzeltmeler sonucunda oluşan bütün parasal kazanç ve kayıplar, gelir tablosunda gösterilmiştir.

Yeni Türk Lirası:

5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti'nin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlük tarihi 1 Ocak 2005 olarak belirlenmiş olup, bu tarihten itibaren Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni para birimi "Yeni Türk Lirası" (YTL) ve alt birimi ise "Yeni Kuruş" (YKr) olarak tanımlanmıştır. İlgili Kanun'un 2.maddesi ile Türk Lirası yeni para birimi olan Yeni Türk Lirası'na dönüştürülmüş ve Türk Lirası'ndan altı sıfır kaldırılarak, bir milyon Türk Lirası eşittir bir Yeni Türk Lirası (1 TL= 1 YTL) değişim oranında yeni bir değer getirilmiştir. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun MSD-10/832 -43399 sayılı ve 1 Aralık 2004 tarihli yazısına istinaden, 2005 yılı içerisinde kamuya açıklanacak olan hesap dönemlerine ilişkin mali tabloların karşılaştırma amacıyla kullanılacak olan bir önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki mali tablolar sadece karşılaştırma yapmak amacıyla YTL cinsinden ifade edilmiştir.

c) Menkul Kıymetler

Menkul kıymetler elde etme maliyetiyle kayıtlara alınmaktadır. Cari dönemde, Devlet Tahvili, Hazine Bonosu ve Gelir Ortaklığı Senetleri gibi kamu menkul kıymetlerinde, vadelerinde elde edilecek gelirin

sözkonusu menkul kıymetlerin iktisabından bilanço tarihine kadar geçen süreye isabet eden kısmı için iç verim oranına göre gelir tahakkuk ettirilmiştir. Tahakkuk ettirilen tutar, bilançoda "menkul kıymetler", gelir tablosunda ise "diğer faaliyetlerden gelir ve karlar" hesap grubu içinde gösterilmiştir.

Ters repo konusu işlemler vadede elde edilecek gelirin gün esasına göre tahakkuk ettirilmesiyle hesaplanan gelir reeskontunun maliyet üzerine eklenmesiyle değerlendirilmektedir.

d) Stoklar

Stoklar; ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yılına ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerleri ile ekspertiz şirketi tarafından belirlenen rayiç değeri karşılaştırarak, düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Şirket'in stokları, geliştirilmekte olan gayrimenkul projelerinin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Bu gayrimenkullerin rayiç değerleri, yapılan ekspertiz çalışmalarına göre;

	Ekspertiz/ Rapor Tarihi	Ekspertiz/ Rayiç Değeri (YTL)	Net Defter Değeri (YTL) ¹
a) Ankara/Eskişehir Yolu - Çayyolu Arsa	27.12.2004	4.180.000	5.730.084

olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla stokların enflasyona göre düzeltilmiş net defter değerleri gerekli değer düşüklüğü karşılıkları ayrılmak suretiyle rayiç değerleriyle mali tablolara yansıtılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla ekli mali tablolarda stoklar için 1.550.084 YTL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2003: 2.336.952 YTL)

e) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Amortisman tabi maddi duran varlıklar ile maddi olmayan duran varlıklar, ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yıllarına ait düzeltme katsayısı kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir. İlgili amortisman ve tükenme ve itfa payları enflasyona göre düzeltilmiş yeni değerleri üzerinden geçmiş kapsayacak şekilde doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Sabit kıymetlerin ortalama ekonomik ömürleri gözönüne alınarak belirlenen amortisman ve itfa oranları aşağıda belirtilmiştir:

Binalar	% 2
Taşıtlar	20

(¹) Stokların net defter değeri enflasyon düzeltmelerini içermektedir.

Demirbaşlar	20
Özel Maliyetler	10
Haklar	20

Şirket maddi duran varlıklarının içinde yer alan gayrimenkullerinin enflasyona göre endekslenmiş değeri ile ekspertiz değerini karşılaştırarak, düşük olanı ile değerlemektedir. Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan binaların, rayiç değerleri enflasyona göre düzeltilmiş net defter değerinden düşük ise rayiç değerleri ile, yüksek ise net defter değerleriyle mali tablolara yansıtılmıştır. Ekli mali tablolarda binalar için 2.415.257 YTL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2003: 1.819.758 YTL)

Yapılan ekspertiz çalışmalarına göre;

	Ekspertiz /Rapor Tarihi	Ekspertiz /Rayiç Değeri (YTL)	Net Defter Değeri (YTL) ¹
a) Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	27.12.2004	1.445.000	594.426
b) Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi (Finans Market) Ofis	27.12.2004	3.000.000	1.892.986
c) Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi Ofis	27.12.2004	1.200.000	1.356.175
d) Ankara/Binnaz Sokak Bina	27.12.2004	12.110.000	13.304.346
e) İstanbul/Levent (Parkmaya) Ofis	27.12.2004	5.100.000	5.501.942
f) İstanbul/Bağdat Caddesi Ofis	27.12.2004	1.225.000	1.864.027
g) İstanbul/Bakırköy İstasyon Caddesi Ofis	27.12.2004	2.800.000	2.474.609
h) İstanbul/Kadıköy Ofis	27.12.2004	1.560.000	1.382.676
l) Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi 121-B Ofis olarak belirlenmiştir.	27.12.2004	4.070.000	4.093.766

f) Gelir ve Giderler

Gelir ve gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna bağlı olarak gelir, hizmet bitirildiği veya mal teslim edildiği anda hesaba alınmaktadır.

g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar T.C. Merkez Bankası yıl sonu döviz alış kuru ile, yabancı para borçlar ise T.C. Merkez Bankası

⁽¹⁾ Maddi duran varlıkların net defter değeri enflasyon düzeltmelerini içermektedir.

yıl sonu döviz satış kuru ile değerlendirilerek kayda alınmaktadır. Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Yeni Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablolarına dahil edilmektedir.

h) Vergi

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 6/a fıkrası ve Bakanlar Kurulu Kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak vergi tevkifatı oranı %0 olarak belirlenmiştir.

i) Kıdem Tazminatı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince emeklilik nedeniyle işten ayrılan, istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilenlerden Şirket'te bir çalışma yılını doldurmuş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her sene için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü 98.173 YTL'dir (31.12.2003: 79.200 YTL).

12) BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR:

30.12.2004 tarihinde satın alınan Tunalı Hilmi Caddesi No:121B'de yer alan ofis 3 Ocak 2005 tarihinde 750.000 YTL bedelle sigorta yaptırılmıştır. Adı geçen gayrimenkul 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak üzere T.Vakıflar Bankası T.A.O.'na aylık 30.250 YTL+KDV bedelle, bir yıllık kira peşin olarak tahsil edilerek on yıllık süre için kiraya verilmiştir.

01.01.2005 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 1.648,9 YTL'na yükseltilmiştir.

13) ŞARTA BAĞLI OLAYLAR:

01.01.2003-31.12.2003 döneminde Şirket tarafından açılmış davalar: 2002/192 dosya numarası ile Ankara 5. Vergi Mahkemesinde, Ankara Defterdarlığı Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi aleyhine T.Vakıflar Bankası T.A.O. 19.119 YTL (tarihi değerle) ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19.119 YTL (tarihi değerle) olmak üzere toplam 38.238 YTL (tarihi değerle) tutarında Tapu ve Kadastro Harcı için birlikte dava açmışlardır. 31 Aralık 2004 dönemi itibarıyla dava devam etmektedir.

01.01.2004-31.12.2004 ve 01.01.2003-31.12.2003 döneminde Şirket aleyhine açılmış iki dava vardır. Bu davalar: 2003/1513 ve 2003/1514 dosya numarası ile Ankara 11. İş Mahkemesinde, Ömer Hamdi KIRAL ile Fulya UZER tarafından iş akdinin feshi nedeni ile açılmıştır. Davacılar, göreve yeniden başlatma talebi ile ya da başlatılmama halinde, tazminat talebi ile (İhbar tazminatının üç katı tazminat talebi için fazlaya ilişkin talep hakkı saklı kalmak kaydıyla 500 YTL (tarihi değerle), 15.10.2002 tarihinden itibaren Yönetim Kurulunca kaldırılan ikramiyeler için fazlaya ilişkin talep hakkı saklı kalmak üzere 1.000 YTL (tarihi değerle) ve bir yıllık ücret tutarında dava açmışlardır. Bu davalara ilişkin, Yargıtay 9. Hukuk Dairesince verilen 2004/758 ve 759 sayılı

kararlar incelendiğinde; feshin geçersizliğine ve davacıların işe iadesine, işe başlatılmama halinde ödenmesi gereken tazminat miktarının takdiren davacıların altı aylık brüt ücreti olarak belirlenmesine karar verildiği görülmüştür.

Bu karar çerçevesinde yukarıda adı geçen kişilerin işe başlatılmamasına karar verilmiş olup, yargıtayca belirlenen altı aylık brüt ücret toplamı olan 28.398 YTL'dan yasal vergi kesintileri yapıldıktan sonra ödenmek üzere 23.307 YTL karşılık ayrılmıştır. Ancak ilgililerce yatırılan tutarın eksik olduğu iddiası ile şirket aleyhine icra takibine girilmiş ve şirkete icra emri gönderilmiştir. İşe iade davasına ilişkin mahkeme ilamının bir tespit hükmü olduğu, eda hükmü olmadığı, alacak tutarının tartışmalı olduğu bu nedenle ilamli icra takibine konu edilemeyeceği gerekçesi ile icra emrinin ve takibinin iptali istemiyle 7.İcra Hukuk Hakimliği nezdinde 2004/464 ve 2004/465 dosya numarası ile dava açılmıştır.

14) MUHASEBE TAHMİNLERİNDE ORTAYA ÇIKAN DEĞİŞİKLİKLER:

Cari döneme ve önceki döneme ilişkin olarak, muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

15) AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA TEMİNAT TUTARI:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibarıyla aktif değerler üzerinde ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

16) AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDEKİ SİGORTA TUTARLARI:

İktisadi Kıymet Cinsi	Net Defter Değeri (1) (YTL)	Sigorta Değeri (2) (YTL)	Kapsam Yüzdesi (2/1)
Maddi Duran Varlıklar:			
Taahhüt Araçları	81.674	94.650	1,16
Döşeme ve Demirbaşlar	22.360	220.000	9,84
Binalar :	32.464.953	11.500.000	
Ankara/Finans Market Ofis	1.892.986	1.400.000	0,74
İstanbul/Parkmaya Ofis	5.501.942	2.050.000	0,37
Ankara/Tunalı Hilmi Cd.Ofis	1.356.175	400.000	0,29
İstanbul /Bağdat Cd.Ofis	1.864.027	400.000	0,21
İstanbul/Bakırköy İstasyon Cd.Bina	2.474.609	1	0,40
Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	594.426	900.000	1,51
Ankara/Binnaz Sokak Bina	13.304.346	4.850.000	0,36
İstanbul/Kadıköy Ofis	1.382.676	500.000	0,36
Ankara/Tunalıhilmi Cd.121B.Ofis	4.093.766	- (2)	-
	32.568.987	11.814.650	

(1) Taahhüt araçlarının ve döşeme ve demirbaşların net defter değeri enflasyon düzeltmelerini içermekte olup, binalar ise enflasyona göre düzeltilmiş değeri ile ekspertiz değerlerinin karşılaştırılması sonucunda düşük olan ile gösterilmiştir.

(2) 30 Aralık 2004 tarihinde satın alınan bina, 750.000 YTL bedel ile 1 Ocak 2005 tarihinde başlamak üzere, 3 Ocak 2005'te sigorta ettirilmiştir.

31.12.2003 tarihi itibariyle aktif değerler üzerindeki toplam sigorta değeri 26.525.024 YTL'dir.

17) ALINAN İPOTEK VE TEMİNATLAR:

31.12.2004 tarihi itibariyle Şirket'in stoklarını oluşturan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Bağdat Caddesi 38/5 deki gayrimenkulün kira sözleşmesi kapsamında Sunu Pazarlama Ve Plastik Endüstri A.Ş.'den 8.631 YTL tutarında (6.400 ABD Doları) depozito ile Ankara ili Çankaya İlçesi Tunalı Hilmi Caddesi Binnaz Sokak 2/A'daki gayrimenkulün kira sözleşmesi kapsamında Koleksiyon Tasarım Mobilya ve Orman Ürünleri A.Ş.'den 60.000 YTL Kesin Teminat Mektubu (tarihi değerle) alınmıştır.

31.12.2003 tarihi itibariyle Şirket'in stoklarını oluşturan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Bağdat Caddesi 38/5 deki gayrimenkulün kira sözleşmesi kapsamında Sunu Pazarlama Ve Plastik Endüstri A.Ş.'den 10.218 YTL tutarında (6.400 ABD Doları) depozito ile Ankara ili Çankaya İlçesi Tunalı Hilmi Caddesi Binnaz Sokak 2/A'daki gayrimenkulün kira sözleşmesi kapsamında Koleksiyon Tasarım Mobilya ve Orman Ürünleri A.Ş.'den 60.000 YTL Kesin Teminat Mektubu (tarihi değerle) alınmıştır.

18) PASİFTE YER ALMAYAN TAAHHÜTLER:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle pasifte yer almayan taahhütler bulunmamaktadır.

19) BANKALARDAKİ BLOKE MEVDUAT TUTARLARI:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle bankalarda bloke mevduat bulunmamaktadır.

20) MENKUL KIYMETLERİN KAYITLI DEĞERLERİ İLE BORSA RAYİÇLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayiçleri aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri YTL	Kayıtlı Değeri YTL	Borsa Rayiçi YTL
Ters Repo	94.711	94.739	94.739
Devlet Tahvili	7.252.570	7.492.109	7.606.335
Toplam	7.347.281	7.586.848	7.701.074

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri ve borsa rayiçleri aşağıda belirtilmiştir:

	Maliyet Değeri YTL	Kayıtlı Değeri YTL	Borsa Rayiçi YTL
Ters Repo	49.974	49.996	49.996
Hazine Bonosu	2.162.962	2.766.353	2.868.947
Toplam	2.212.936	2.816.349	2.918.943

21) **ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR TARAFINDAN ÇIKARILAN MENKUL KIYMETLER:**

01.01.2004 - 31.12.2004 ve 01.01.2003 - 31.12.2003 dönemlerinde ortaklar, iştirakler ve bağıli ortaklıklar tarafından çıkarılmış menkul kıymet bulunmamaktadır.

22) **MALİ TABLOLARDA "DİĞER" İBARESİNİ TAŞIYAN HESAP KALEMLERİNDEN DAHİL OLDUĞU GRUBUN TOPLAM TUTARININ %20'SİNİ VEYA BİLANÇO AKTİF TOPLAMININ %5'İNİ AŞAN KALEMLERİN AD VE TUTARLARI:**

	31 Aralık 2004 YTL	31 Aralık 2003 YTL
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Gelecek Aylara Ait Giderler	11.472	20.174
Devreden Katma Değer Vergisi	-	60.465
	<u>11.472</u>	<u>80.639</u>
<u>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>		
Özel Maliyetler (Net)	<u>41.948</u>	<u>49.786</u>
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	<u>163.479</u>	-
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
Mahkeme kararına istinaden ödenecek tazminat	<u>23.307</u>	-
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	<u>11.677</u>	-
<u>Diğer Faaliyetlerden Gelirler Ve Karlar</u>		
Faiz Gelirleri	262.982	-
Menkul Kıymet Satış Karları	735.333	789.030
Kambiyo Karları	1.582	1.111
	<u>999.897</u>	<u>790.141</u>
Diğer Faaliyetlerden Giderler Ve Zararlar		
Kambiyo Zararı	<u>1.261</u>	<u>502</u>
Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar		
<u>Değer Düşüş Karşılığı Gideri</u>	<u>1.822.903</u>	<u>2.814.081</u>

23) DİĞER ALACAKLAR İLE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ BORÇLAR İÇERİSİNDE YER ALAN PERSONELDEN ALACAKLAR/BORÇLAR:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ile diğer kısa ve uzun vadeli borçlar içinde personel borcu ve/veya alacağı bulunmamaktadır.

24) ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklara ilişkin şüpheli alacak bulunmamaktadır.

25) VADESİ GELMİŞ VE VADESİ GELMEMİŞ ALACAKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle vadesi gelmiş ve vadesi gelmemiş alacaklara ilişkin şüpheli alacak bulunmamaktadır.

26) İŞLETME İLE DOLAYLI SERMAYE İLİŞKİSİNE SAHİP İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLIKLAR:

İşletme ile dolaylı sermaye ilişkisine sahip iştirak ve bağlı ortaklıklar bulunmamaktadır.

27) İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ELDE EDİLEN BEDELSİZ HİSSELER:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle işletmenin iştiraki ve/veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

28) TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ AYNİ HAKLAR:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle taşınmazlar üzerinde aynı haklar bulunmamaktadır.

29) DURAN VARLIKLARDA SON ÜÇ YILDA YAPILAN YENİDEN DEĞERLEME TUTARLARI:

Şirket Vergi Usul Kanununun 5024 sayılı Tebliği uyarınca enflasyon muhasebesi düzeltmelerini yasal kayıtlarında 2004 yılından itibaren uygulamaya başladığından dolayı 2004 yılı içerisinde yeniden değerlendirme yapmamış ve 31 Aralık 2003 tarihine kadar yasal kayıtlarında oluşan yeniden değerlendirme değer artışlarını enflasyon muhasebesi uygulaması sırasında ekli mali tablolarından elimine etmiştir.

30) YABANCI PARALAR VE YABANCI PARALARLA TEMSİL EDİLEN ALACAK VE BORÇLAR:

31 Aralık 2004				
YABANCI PARA BORÇLAR				
Borcun Mahiyeti	Yabancı Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Döviz Kuru	Tutarı (YTL)
Depozito	USD	6.400	1,3486	<u>8.631</u>

Şirket'in 31.12.2003 tarihi itibariyle yabancı para cinsinden 10.218 YTL tutarında alınan depozitosu bulunmaktadır.

31) ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR LEHİNE VERİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER:

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle verilmiş yükümlülük bulunmamaktadır.

32) PERSONEL YAPISI:

31.12.2004 tarihi itibariyle personel sayısı 14'dür. (31.12.2003 tarihi itibariyle personel sayısı 15'dir.)

Kategorileri itibariyle dönem içinde çalışan personelin toplam sayısı aşağıdaki gibidir:

<u>Personel Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2004</u>	<u>31 Aralık 2003</u>
Genel Müdür	1	1
Finansman Koordinatörü	1	1
Proje Geliştirme Koordinatörü	1	1
Muhasebe ve İdari İşler Müdürü	1	1
Muhasebe ve İdari İşler Müdür Yrd	1	1
Uzman	3	3
Muhasebe Elemanı	1	1
Büro Elemanı	3	4
Hizmet Elemanı	2	2
Toplam	<u>14</u>	<u>15</u>

33) MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR:

- a) 31.12.2004 tarihi itibarıyla şirket portföyünde yer alan Çayyolu üzerinde bulunan arsa üzerinde hedeflenen projelerin gerçekleşmesi için, Sermaye Piyasası Kurulundan ek süre verilmesi talep edilmiştir.

27.08.2004 tarih ve KYD 575-24587 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla sözkonusu arsa üzerinde hedeflenen projelerin gerçekleşmesi için 22.08.2005 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

- b) 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, 452.603 YTL tutarındaki net parasal pozisyon zararı, (31 aralık 2003: 319.260 YTL) nakit akım tablosunda diğer nakit çıkışlarına ve fon akım tablosunda fon çıkışı gerektirmeyen diğer gelirler hesabına sınıflanmıştır.

- b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'e (Seri: XI, No: 26) göre "Mali tablolarda özsermaye kalemleri kayıtlı değerleri üzerinden gösterilir. Bunların düzeltilmesi sonucunda oluşan farklar, toplu halde "Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları" hesabında gösterilir."

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'e (Seri: XI, No: 26) göre "Mali tablolarda özsermaye kalemleri kayıtlı değerleri üzerinden gösterilir. Bunların düzeltilmesi sonucunda oluşan farklar, toplu halde "Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları" hesabında gösterilir." Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları bilançonun pasifinde özsermaye ana grubu altında gösterilmektedir. 31 Mart 2004 tarihi itibarıyla oluşan 55.308.023 YTL tutarındaki (31 Aralık 2004 tarihindeki paranın satınalma gücü ile ifade edilmiştir) çevirim farklarından SPK'nın 30 Aralık 2003 tarih ve 1630 sayılı kararı uyarınca 31 Mart 2004 itibarıyla geçmiş yıllar zararında takip edilen 26.823.351 YTL, sırasıyla 4.587.718 YTL kayıtlardaki nominal olağanüstü yedek akçelerden, 452.099 YTL kayıtlardaki nominal yasal yedek akçelerden, 2.112.377 YTL kayıtlardaki nominal emisyon priminden ve kalan 19.671.157 YTL özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan çevirim farkından mahsup edilmiştir.

Mahsup sonrası 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları hesabı aşağıda belirtilmiştir:

<u>Hesap İsmi</u>	<u>31 Aralık 2004</u> <u>YTL</u>	<u>31 Aralık 2003</u> <u>YTL</u>
Sermaye	26.299.008	26.299.008
Emisyon Primi	9.337.858	16.442.803
Yasal Yedek	-	1.556.678
Olağanüstü Y	-	10.939.711
	<u>35.636.866</u>	<u>55.238.200</u>

- d) Konusu kalmayan karşılık gelirleri hesabında yeralan 1.312.650 YTL, stoklar hesap grubu altında izlenen arsalar ve maddi duran varlıklar hesap grubu altında izlenen binalar için önceki dönemlerde ayrılan karşılıkların, 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle hesaplanan karşılık tutarları ile karşılaştırılması sonucu, konusu kalmayan kısmın karşılıklardan iptal edilmesinden oluşmaktadır.
- e) 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle toplam yurtiçi satışların 8.210.845 YTL tutarındaki kısmı, 3 Kasım 2004 tarihinde satılan bir adet arsa bedelinden oluşmaktadır. Arsanın kayıtlı değeri 7.907.924 YTL tutarında satışların maliyetine yansıtılmıştır.

4.AYRINTILI GELİR TABLOSU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar YTL olarak 31.12.2004 tarihindeki
alım gücü ile ifade edilmiştir)

*Enflasyona Göre Düzeltilmiş
(Seri XI No:20)*

Bağımsız Denetim'den

GENEL KURUL'A SUNULACAK AYRINTILI GELİR TABLOSU (YTL)

	Geçmiş 31.12.2004	Geçmiş 31.12.2003
A. Brüt Satışlar	10.427.624	1.566.484
1. Yurtiçi Satışlar	10.301.735	1.537.449
2. Yurtdışı Satışlar	0	0
3. Diğer Satışlar	125.889	29.035
B. Satışlardan İndirimler (-)	0	0
1. Satıştan İadeler (-)	0	0
2. Satış İskontoları (-)	0	0
3. Diğer İndirimler (-)	0	0
C. Net Satışlar	10.427.624	1.566.484
D. Satışların Maliyeti (-)	(8.730.278)	(771.634)
BRÜT SATIŞ KARI (ZARARI)	1.697.346	794.850
E. Faaliyet Giderleri (-)	(777.051)	(881.812)
1. Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0
3. Genel Yönetim Giderleri (-)	(777.051)	(881.812)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	920.295	(86.962)
F. Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Karlar	999.897	790.141
1. İştiraklerden Temettü Gelirleri	0	0
2. Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0	0
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	998.315	789.030
4. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	1.582	1.111
G. Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	(1.261)	(502)
H. Finansman Giderleri (-)	0	0
1. Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0
2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0
FAALİYET KARI (ZARARI)	1.918.931	702.677
I. Olağanüstü Gelirler ve Karlar	1.341.229	5.302
1. Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.312.650	0
2. Önceki Dönem Gelir ve Karları	0	0
3. Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	28.579	5.302
J. Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(1.822.903)	(2.814.081)
1. Çalışmayan Kısım Giderleri ve Zararları (-)	0	0
2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	0	0
3. Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(1.822.903)	(2.814.081)
K. Net Parasal Pozisyon Karı / (Zararı)	(452.603)	(319.260)
DÖNEM KARI (ZARARI)	984.654	(2.425.362)
L. Ödenecek Vergi ve Yasal Yükümlülükler (-)	0	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	984.654	(2.425.362)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SPK'nın SERİ XI NO:1 VE NO: 20 SAYILI TEBLİĞLERİNE GÖRE HAZIRLANAN
31 ARALIK 2004 TARİHİ İTİBARIYLA ENFLASYONA GÖRE
DÜZELTİLMİŞ GELİR TABLOSU DİPNOTLARI
(Tüm rakamlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası "YTL" olarak
açıklanmıştır)

1) Dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları:
653.916 YTL'dir. (31.12.2003: 623.874 YTL)

a) Amortisman giderleri 640.668 YTL'dir. (31.12.2003: 610.211 YTL)

b) İtfa ve tükenme payları 13.248 YTL'dir. (31.12.2003: 13.663 YTL)

2) Dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

Dönemin reeskont gideri bulunmamaktadır.

Dönemin karşılık giderleri toplamı 1.851.505 YTL olup, 28.602 YTL kıdem tazminatı karşılık gideri, faaliyet giderleri hesap grupları altında ve 1.822.903 YTL arsa ve binalara yaptırılan ekspertiz sonucu ortaya çıkan değer düşüş karşılığı, olağanüstü giderler ve zararlar hesap grubu altında izlenmektedir.

(31 Aralık 2003 dönemin karşılık giderleri toplamı 2.837.128 YTL olup, 23.047 YTL kıdem tazminatı ve 2.814.081 YTL arsa ve binalara yaptırılan ekspertiz sonucu ortaya çıkan değer düşüş karşılığında oluşmaktadır.)

3) Dönemin Tüm Finansman Giderleri:

Cari döneme ve önceki döneme ait finansman gideri bulunmamaktadır.

4) Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı (toplam tutar içindeki payları %20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir):

Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmı bulunmamaktadır.

5) Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar (toplam tutar içindeki payları %20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

2004 dönemi içinde Şirket ortağı olan T.Vakıflar Bankası T.A.O.'ndan net defter değerleri 1.382.676 YTL ve 4.093.766 YTL tutarında olan 2 adet bina satın alınmıştır. Ayrıca T.Vakıflar Bankası T.A.O.'ndan 787.603 YTL ve T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun iştiraki olan Vakıf Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.'den 483.312 YTL tutarında kira geliri elde edilmiştir.(31.12.2003 dönemi itibariyle Şirket ortağı olan T.Vakıflar Bankası T.A.O.'ndan 680.866 YTL ve T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun iştiraki olan Vakıf Yatırım Ve Menkul Değerler A.Ş.'den 500.082 YTL tutarında kira geliri elde edilmiştir.)

- 6) **Ortaklar, bağı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri (toplam tutar içindeki payları %20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir):**

31.12.2004 dönemi itibariyle şirket ortağı olan T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı'na 24.204 YTL kira ödemesi yapılmıştır.

31.12.2003 dönemi itibariyle şirket ortağı olan T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı'na 31.364 YTL kira ödemesi yapılmıştır

- 7) **Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleriyle Genel Müdür, Genel Koordinatör, Genel Müdür Yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı:**

127.123 YTL'dir. (31.12.2003 : 251.466 YTL)

- 8) **Amortisman hesaplama yöntemi ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) :**

Amortisman hesaplama yöntemi ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış bulunmamaktadır.

- 9) **Stok maliyeti hesaplama sistem ve yöntemi:**

Stoklar, Şirket'in iştigal konusu çerçevesinde farklı yerde ve özellikteki arsa ve arazilerinden oluşmaktadır. Stokları oluşturan her bir arsa ve arazi elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmakta ve aynı bedelle kayıtlardan çıkartılmaktadır.

- 10) **Varsa, tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılmamasının gerekçeleri:**

31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihleri itibariyle stok sayımı yapılmıştır.

- 11) **Yurtiçi ve Yurtdışı Satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamlarının brüt satışların %20'sini aşması halinde, bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarları:**

31.12.2004 tarihi itibariyle satışlar kira gelirinden ve bir adet arsa satışından oluşmaktadır. Söz konusu satışların içinde hurda, döküntü ve hizmet satışları bulunmamaktadır.31.12.2003 tarihi itibariyle satışlar kira gelirinden oluşmaktadır. Söz konusu satışların içinde hurda, döküntü ve hizmet satışları bulunmamaktadır.

- 12) **İşletmenin varsa satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar:**

Şirket'in satışlarıyla ilgili olarak aldığı teşvik ve sübvansiyonlar bulunmamaktadır.

13) Önceki dönemlere ilişkin gelir ve giderler ile önceki dönemlere ait gider ve zararların tutar ve kaynakları:

Şirket'in 31.12.2004 ve 31.12.2003 tarihi itibarıyla önceki döneme ilişkin herhangi bir gelir ya da zarar bakiyesi bulunmamaktadır.

14) Hisse Başına Kar :

Şirket'in temmettü imtiyazı bulunan imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2004
(YTL)

Hisse başına kar YTL/% 0,1969/19,69

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Şubat 2005 tarih ve 7/242 sayılı kararıyla SPK'na tabi ortaklıklarda 2004 yıl sonu itibarıyla yapılacak kar dağıtımına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin SPK mevzuatına göre hazırlanan ekli mali tablolarında 984.654 YTL ve yasal kayıtlarında ise 996.147 YTL dönem karı bulunmaktadır. Yukarıda anılan Kurul kararında belirtildiği gibi, SPK'na tabi ortaklıkların net dağıtılabilir karının dağıtımında Kurul'un düzenlemeleri sonucu bulunan tutarların esas alınması öncelikli olduğundan, Şirket'in 2004 yılı için kar dağıtımında SPK mevzuatına göre hesaplanan karlar esas alınacaktır.

15) Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler:

01.01.2004-31.12.2004 döneminde Şirket'in herhangi bir üretimi yoktur. Cari dönemde toplam 5.476.442 YTL tutarında (31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla paranın satınalma gücü ile ifade edilmiştir) iki adet bina satın alınmıştır. Ayrıca, cari dönem içerisinde tamamlanan gayrimenkul geliştirme projesi bulunmamaktadır. 01.01.2003-31.12.2003 döneminde her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarında değişim bulunmamaktadır.

16) Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler:

Şirket'in mal ve hizmet satışı, 01.01.2004-31.12.2004 döneminde dokuz adet gayrimenkule ait on bir adet bağımsız bölümden elde edilen 2.090.890 YTL tutarındaki kira gelirleri ile bir adet 7.907.924 YTL maliyet bedelindeki arsanın, 8.210.845 YTL brüt satış gelirinden oluşmaktadır.

01.01.2003-31.12.2003 döneminde sekiz adet gayrimenkule ait sekiz adet bağımsız bölümden elde edilen 2.090.890 YTL tutarındaki kira gelirleri ile bir adet 7.907.924 YTL maliyet bedelindeki arsanın, 8.210.845 YTL brüt satış gelirinden oluşmaktadır.

5.VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ FON AKIM TABLOSU

(KAYNAK KULLANIM TABLOSU)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FON AKIM TABLOSU
(YENİ TÜRK LİRASI "YTL")

	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2004	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2003
A- KAYNAKLAR	11.919.850	3.561.194
1- Faaliyet Karından Sağlanan Kaynak	2.441.207	3.222.766
a. Faaliyet Karı	1.918.931	702.677
b. Amortismanlar (+) Fon Çıkışı Gerektirmeyen	653.915	623.876
c. Diğer Giderler (+) Fon Girişi Sağlamayan	1.874.679	2.848.566
d. Gelirler (-) Olağanüstü Kardan Sağlanan	(2.006.318)	(952.353)
2- Kaynak	1.341.229	5.302
a. Olağanüstü Kar Fon Çıkışı Gerektirmeyen	1.341.229	5.302
b. Giderler (+) Fon Girişi Sağlamayan	-	-
c. Gelirler (-)	-	-
3- Dönen Varlıkların Tutarında Azalış	70.021	269.642
4- Duran Varlıkların Tutarında Azalış	7.877.516	52.385
5- Kısa Vadeli Borçlarda Artış	187.829	881
6- Uzun Vadeli Borçlarda Artış	2.048	10.218
7- Sermaye Arttırımı (Nakit Karşılığı)	-	-
8- Emisyon Primi	-	-
B - KAYNAK KULLANIMLARI	11.919.850	3.561.194
1- Faaliyet Zararından Dolayı Kaynak Kullanımı	-	-
a. Faaliyet Zararı	-	-
b. Amortismanlar (+) Fon Çıkışı Gerektirmeyen	-	-
c. Diğer Giderler (+) Fon Girişi Sağlamayan Diğer	-	-
d. Gelirler (-)	-	-

2-	Olağanüstü Zarardan Dolayı Kaynak Kullanımı	1.822.903	2.814.081
a.	Olağanüstü Zarar Fon Çıkışı Gerektirmeyen	1.822.903	2.814.081
b.	Giderler (+) Fon Girişi Sağlamayan	-	-
c.	Gelirler (-)	-	-
3-	Ödenen Vergi ve Benzerleri		
4-	Ödenen Temettüler	-	-
5-	Dönen Varlıkların Tutarında Artış	4.530.980	668.027
6-	Duran Varlıkların Tutarında Artış	5.558.785	70.506
7-	Kısa Vadeli Borçlarda Azalış	5.595	8.580
8-	Uzun Vadeli Borçlarda Azalış	1.587	-
9-	Sermayede Azalış	-	-
NET İŞLETME SERMAYESİNDEKİ DEĞİŞİM			
1			
-	Net İşletme Sermayesinde Artış	3.295.316	-
2			
-	Net İşletme Sermayesinde Azalış	-	19.307

6.VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ NAKİT AKIM TABLOSU (YTL.)

	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2004	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2003
A-DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU	164	1.322
B-DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ	11.510.243	2.050.583
1.Satışlardan Elde Edilen Nakit	10.429.353	1.576.234
a.Net Satış Hasılatı	10.427.624	1.566.484
b.Ticari Alacaklardaki Azalışlar	1.729	9.750
c.Ticari Alacaklardaki Artışlar (-)	-	-
2.Diğer Faliyetlerden Olağ. Gelir ve Kar.Doly.Sağl.Nak.	(552.319)	157.047
a.Diğer Faliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	999.897	790.141
b.Nakit Girişi Gerektirmeyen Gelirler (-)	(1.552.216)	(633.094)
3.Olağ andışı Gelir ve Karlardan Sağlanan Nakit	1.341.229	5.302
4.Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artış	187.829	-
a.Menkul Kıymet İhraçlarından	-	-
b.Alınan Krediler	-	-
c.Diğer Artışlardan	187.829	-
5.Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artış	11.677	-
a.Menkul Kıymet İhraçlarından	-	-
b.Alınan Krediler	-	-
c.Diğer Artışlardan	11.677	-
6.Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	-	-
7.Hisse Senedi İhraç Primlerinden Sağl. Nakit	-	-
8.Diğer Nakit Girişleri	92.474	312.000
C-DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI	11.510.195	2.051.741
1.Maliyetlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(1.605.008)	(2.637.790)
a.Satışların Maliyeti	8.730.278	771.634
b.Stoklardaki Artış	-	-
c.Ticari Borçlardaki Azalış	1.587	-

d.Ticari Borçlardaki Artış (-)	-	(10.218)	
e.Amort.ve Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)	(2.428.949)	(3.399.206)	
f.Stoklardaki Azalış (-)	(7.907.924)	-	
2.Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıktıları	700.580		808.575
a.Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-	
b.Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-	
c.Genel Yönetim Giderleri	777.051	881.812	
d.Faaliyetlere İlişkin Diğer Giderler	-	-	
e.Amort.ve Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)	(76.471)	(73.237)	
3.Diğer Faaliyetlerden Olağan Gid.ve Zar.İlişkin Nakit Çıktısı	1.261		502
a.Diğer Faaliyetlerle İlgili Olağan Gider ve Zar.	1.261	502	
b.Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Gider Zar. (-)	-	-	
4.Finansman Giderlerinden Dolayı Nakit Çıktıları	-		-
5.Olağandışı Gider ve Zararlardan Dolayı Nakit Çıktısı	1.822.903	2.814.081	
a.Olağandışı Gider ve Zararlar	1.822.903	2.814.081	
b.Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Gider Zar. (-)	-	-	
6.Duran Varlık Yatırımlarına İlişkin Nakit Çıktısı	5.558.785		-
7.Kısa Vadeli Yabancı Kayn.Ödem.(Alım.İlg.Olmayan)	-	8.580	
a.Menkul Kıymetler Anapara Ödemeleri	-	-	
b.Alınan Krediler Anapara Ödemeleri	-	-	
c.Diğer Ödemeler	-	8.580	
8.Uzun Vadeli Yabancı Kayn.Ödem.(Alım.İlg.Olmayan)	-	-	
a.Menkul Kıymetler Anapara Ödemeleri	-	-	
b.Alınan Krediler Anapara Ödemeleri	-	-	
c.Diğer Ödemeler	-	-	
9.Ödenen Vergi ve Benzerleri	-	-	
10.Ödenen Temettüleri	-	-	
11.Diğer Nakit Çıktıları	-	-	
	5.031.674	-	1.057.793
D-DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU (A+B-C)		212	164
E-NAKİT ARTIŞ VEYA AZALIŞI (B-C)		48	(1.158)

7. KAR DAĞITIM TABLOSU

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
GENEL KURULA SUNULACAK ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ
KAR DAĞITIM TABLOSU
(YENİ TÜRK LİRASI)**

**Cari Dönem
31.12.2004**

A- DÖNEM KARININ DAĞITIMI

1- Dönem Karı	984.654
2- Geçmiş Yıl Zararları	-
3- Ödenecek Vergiler	-
- Kurumlar Vergisi	-
- Gelir Vergisi Kesintisi	-
- Diğer Vergi ve Benzerleri	-
4- Birinci Tertip Yasal Yedekler	49.233

NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI

935.421

5- Ortaklara Birinci Temettü	300.000
- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	300.000
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
6- Personele Temettü	-
7- Yönetim Kuruluna Temettü	-
8- Ortaklara İkinci Temettü	-
- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	-
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
9- İkinci Tertip Yasal Yedek	-
10- Statü Yedekleri	-
11- Özel Yedekler	-

OLAĞANÜSTÜ YEDEK		635.421
B- YEDEKLERDEN DAĞITIM		
1- Ortaklara Pay		-
- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	-	
- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	
2- Memur ve İşçilere Pay		-
3- Yönetim Kuruluna Pay		-
C- HİSSE BAŞINA KAR (TL/%)		19,69
1- Adi Hisse Senedi Sahiplerine	19,69	
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		
D- HİSSE BAŞINA KAR PAYI (TL/%)		6,00
1- Adi Hisse Senedi Sahiplerine %	6,00	
2- İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		

D.İDARİ FAALİYETLER

1. ÜST YÖNETİM

Hasan ÖZER **Genel Müdür**

Mesleki Deneyimi:

01.04.2003-- ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. Yön. Kur. Bşk. ve Genel Md.
07.02.2003-	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi
14.08.2000 - 17.05.2002	Anıtsal Yap. San. Tic. A.Ş. Dreamland İşletme Müdürü
07.10.1999 - 03.11.1999	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O Satınalma Müdürü
13.05.1998 - 07.10.1999	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O Eğitim Müdürü
24.05.1997 - 13.05.1998	T .VAKIFLAR BANKASI T.A.O Genel Muhasebe ve Mali İşl. Grp. Md.
11.11.1994 - 24.05.1997	T .VAKIFLAR BANKASI T.A.O Özel Sosyal Güvenlik Hiz. Vakfı Md.
14.09.1992 - 11.11.1994	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı
06.02.1987 - 14.09.1992	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişi
01.02.1984 - 06.02.1987	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettiş Yrd.

2. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ

31.12.2004 tarihi itibariyle personel sayısı 14'tür.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2004 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 98.173 YTL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Personelin ücretlerinin özel sağlık sigortası ile hayat sigortaları bulunmaktadır.

6. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz Kurumsal Yönetim ilkeleri prensiplerini uygulamayı amaçlamaktadır. Konu ile ilgili olarak Kurumsal Yönetim Komisyonu kurmuş ve bu konuda çalışmalarına başlamıştır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirket Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Şirket Finansman Koordinatörü ve Muhasebe ve İdari İşler Müdürü ve Finansman Bölümü uzmanlarından (2 uzman) oluşacak şekilde teşkil edilmiştir.

Birim gelen başvuruları kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırmak, şirketle ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla kurulmuştur.

Şirket Yönetim kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır, Pay sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda birim, konuyu değerlendirerek, Yönetim kurulunun bilgisine sunar.

Dönem içerisinde şirketimize kurucu ortaklar haricinde pay sahiplerinden gelen herhangi bir yazılı başvuru olmamıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bu dönem içinde kurucu ortaklar dışında pay sahiplerinin şirketten yazılı bir bilgi talebi olmamıştır. Olması halinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi bilgi taleplerini bağlı bulunulan mevzuat çerçevesinde değerlendirerek cevaplandıracaktır.

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahiplerinin haklarının kullanımını etkileyecek gelişmelerle ilgili olarak etkin şekilde kullanılmakta, Formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" aylık olarak güncelenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve

kamuya açıklanmış önemli hususlar Kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır.

Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 348 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Bu dönem içinde gerçekleştirilen genel kurul, Türkiye çapında yayın yapan iki gazetede çıkan ilanlar ile duyurulmuştur. Medya toplantıya katılmamıştır. Genel kurul öncesi Faaliyet Raporu kurucu ortaklara gönderilmekte ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların genel kurul tarafından alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular ana sözleşme hükümlerince Genel Kurulca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmaktadır. Gelecek ilk genel kurulun tutanakları internet sitemizde de yer alacaktır.

5. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketin kamuya açıkladığı bir kar dağıtım politikası bulunmayıp, Kar Dağıtım kararları, Ana Sözleşme, Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk ticaret kanununun ilgili hükümlerine göre alınmaktadır.

6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamakta ayrıca; "A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

7. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz mevzuat ile belirlenen çerçevede dahilinde kamuya bilgi açıklamaktadır. Sadece şirkete yazılı olarak gelen bilgi talepleri değerlendirilmekte ve kamuya açıklanmış bilgilerin dışına çıkmayacak şekilde cevaplandırılmaktadır. Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri paralelinde bir Şirket Bilgilendirme Politikası oluşturulması ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup en kısa süre içerisinde kamuya duyurulacaktır. Bu konu "Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi" görevleri kapsamına alınmıştır.

8. Özel Durum Açıklamaları

Bu bölümde, yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 29 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bunlardan bir tanesi için İMKB tarafından ek açıklama istenmiştir. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresinde şirket internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesimizde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere de yer verilmiştir.

10. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizin halka açık kısmı dışında gerçek kişi ortağı bulunmamaktadır.

11. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Şirketimiz yönetim kadrolarında bulunan şirketi temsil ve ilzama sahip çalışanları işe alınmaları ve ayrılmaları durumunda kamuya duyurulmaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

12. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilennemelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmelerini ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir.

13. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

14. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları ilkeleri Yönetim Kurulunca kabul edilmiş "Şirket Görev Yetki, Sorumluluk İlkeleri Personel Stratejisi" ile belirlenmiş olup, şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamaktadır. Çalışanlardan ayrımcılık gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

15. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz esas faaliyet konusu gereği gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen bir şirkettir. Şirketimiz portföy yapısı itibarı ile çok sayıda müşterisi (kirac/satın alanı) bulunmadığından mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik çalışmalar şirketimizde mevcut birimlerce yönetilmektedir.

16. Sosyal Sorumluluk

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. Şirketimizin vizyonunda yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak ta yeralmaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

17. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

ADI SOYADI	UNVANI	
Hasan ÖZER	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı
Kerim KARAKAYA	Yönetim Kur. Bşk. Vekili	
Sadık ALTINKAYNAK	Yönetim Kurulu Üyesi	
M. Zeki ADLI	Yönetim Kurulu Üyesi	
K. Tunahan AKMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Yusuf DOĞRU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ahmet KARTAL	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hasan ÖZER	Genel Müdür	

Şirketimiz Yönetim kurulu başkanı ve genel müdürü aynı kişidir. Ancak Şirket Genel Müdürünü, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır . Daha sonra Yönetim Kurulu Üyelerince görev bölümü yapılarak Yönetim Kurulu Başkanı seçilmiştir.

Yönetim kurulumuzda üye sayısının üçte birine denk gelen sayıda üye (iki) ,bağımsız üye bulunmaktadır. Bağımsız üyeler:

- Lider girişimciden,
- Lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan,
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan,
- Danışmanlık hizmeti alınan şirketten,
- İşletmeci şirketlerden,
- (c) ve (d) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,
- Ortaklığın iştiraklerinden

Taraflar arasında son 2 yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olması ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmaması anlamında bağımsız olduklarını beyan etmişlerdir.

İlgili faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk

Ticaret Kanununun 335. rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır.

18. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketin esas sözleşmesinde "Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen şartları taşıması gerekir." hükmü bulunmaktadır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri IV. Bölümünün 3.1.1, 3.1.2 ve 3.1.5. maddelerinde yer alan nitelikler şirketimizin tabi olduğu mevzuatta belirtilen ilkeler ile uyum içerisinde dir.

19. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketin vizyonu sektörün ilk şirketlerinden biri olarak sektöre önlük etmek ve lider şirketi olmaktır.

Şirketin misyonu gayrimenkul portföyü çeşitlendirilmiş, risk unsuru azaltılmış, piyasa koşullarında yüksek gelir getiren bir yapıya sahip olmaktır. Bununla birlikte yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirirken, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak , gayrimenkul sektörüne seffalık getirmek, ve küçük yatırımcıların da kaliteli ve büyük ölçekli projelere katılımını sağlamaktır .

Hedefleri büyüme ile ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, kârlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personelde motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır.

Şirketin yönetim kurulu hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmeleri üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

20. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde Yönetim Kurulu üyelerinden biri Riskten sorumlu üye olarak atanmıştır. Operasyonel Risk yönetimi Politikası ve Uygulama Esaslarını, Operasyonel Risk çerçevesini ve Acil Durum Planlamasına İlişkin Usul ve esasları oluşturmuş ve yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

21. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirketin yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde Türk Ticaret Kanunu ilgili maddeleri esas alınarak belirlenmiştir.

22. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirketimiz esas sözleşmesine göre; Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır. Ancak ayda en az bir kez toplanması mecburidir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tesbit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine başkan, Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa, üyeler de res'en çağrı yetkisine haiz olurlar. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının yarısından bir fazlası çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

23. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim kurulu üyeleri, TTK'nın 334 üncü maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335 inci maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamamışlardır *ancak esas sözleşmede bu yönde hüküm bulunmamaktadır.*

24. Etik Kurallar

Şirketimizin kurumsal yönetim uyum çalışmaları çerçevesinde bu konudaki çalışmalarımız devam etmektedir.

25. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde denetimden sorumlu komite yanısıra kurumsal yönetim komitesi oluşturulmuştur. Denetimden sorumlu komite 2 kişiden kurulmuş olup şirketimiz Yönetim Kurulunun bağımsız üyelerinden oluşmaktadır. Kurumsal yönetim komitesi de 2 üyeden oluşmuştur ve 1 üyesi şirketimiz bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

Şirketimiz yönetim kurulu 7 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır, dolayısı ile bu bağımsız üyelerden biri her iki komitede de görev almıştır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

Denetimden sorumlu komitenin dönemdeki faaliyetleri SPK Seri:X No:16 tebliğ 28/A madesinde tanımlanan çerçevede yürütülmüştür. Kurumsal yönetim komitesi ise 2004 yılı sonunda kurulmuş olup faaliyetlerine 2005 yılında SPK nun Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde başlayacaktır.

26. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler genel kurul tarafından belirlenmektedir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

III. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ

Sayın Ortaklarımız,

Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda, Şirketimizin 2004 yılı faaliyetlerinden sağlanan ve Kurumlar Vergisi ile Gelir Vergisi stopajı sıfır (0) olan 984.654,-YTL'lık net karın 300.000,-YTL'lık kısmının, Ödenmiş sermayenin % 6'sı oranında 1. Temettü'nün sermayeye ilavesi ile hisse senedi biçiminde ortaklarımıza dağıtılması için işlemlere başlanması, için Genel Müdürlüğe yetki verilmesini onaylarınıza sunarız.

Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2005 yılının daha iyi bir yıl olması dileğiyle, ortaklarımızı tekrar saygı ile selamlarız.

Saygılarımızla,

Hasan ÖZER
Yönetim Kurulu Başkanı