



VAKIF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**FAALİYET
RAPORU
-2007-**

01.01.2007 – 31.12.2007 DÖNEMİ ÇALIŞMALARINA AİT YÖNETİM KURULU RAPORU

Saygıdeğer Hissedarlarımız,

Şirketimiz VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin; 31.12.2007 tarihi itibarı ile hazırlanan mali tablo, ekleri ve Faaliyet Raporu'nu inceleme ve onayınıza arz ederiz.

Kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2007 yılında da koruyan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür eder.

Şirketimiz 2007 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, kira gelirlerinden oluşan cirosu bir önceki yıla göre % 12 artarak 3.508.364 YTL'ye ulaşmış, önceki dönemde 57.903.740 YTL olan aktif büyüklüğü %9 artarak 62.932.011 YTL'ye yükselmiştir. Dönem karımız bir önceki döneme göre %15 oranında artarak 5.197.227 YTL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca bu dönemde Şirketimiz % 10 oranında bedelsiz sermaye artışı gerçekleştirerek sermayesini 16.800.000 YTL'den 18.480.000 YTL'ye yükseltmiştir.

Portföyümüzdeki elit yerleşim alanlarında yer alan, yüksek rantlı binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

Portföyümüzde yer alan ve imar çalışmalarının sonuçlanamaması sebebiyle üzerinde proje üretilmeyen Ankara, Çayyolu arsasının Büyükşehir Belediyesince yürütülen imar çalışmaları yıl içinde kesinleşmiştir. Proje hazırlık çalışmaları için bir yıl süre talep edilerek 2008 yılında projenin hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

2007 Yılında gayrimenkul sektörü önceki yıllara göre, gerek pazarın gelişmesi, gerekse projelerin büyüklüğü ve toplam kalite anlayışı açısından önemli ölçüde gelişme göstermiştir. Kurumsal yatırımcıların gayrimenkul sektörüne gösterdikleri ilginin artmasıyla sektör canlanmış ve büyük ölçekli projeler gerçekleştirilmiştir. Gelişen küreselleşme ve ekonominin son yıllarda gösterdiği başarılı trendin sonucu olarak gayrimenkul sektörünün uluslararası kalite standartlarında ve örnek projelere imza atacağına inanmaktayız. Bu çerçevede Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektördeki pazar payını üst sıralara taşımayı hedeflemektedir.

Vakıf GYO 2008 yılında hedeflerini büyüterek sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamayı amaçlamaktadır. Bu nedenle 2007 yılı sonunda şirket merkezinin, Türkiye'nin finans merkezi olarak gösterilen İstanbul'a taşınmasına karar vererek büyüme odaklı yeni politikasının ilk adımını da atmış bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu olarak başarılarımızın gelecekte artarak süreceğinden eminiz. 2008 Yılında yeni şirket merkezimizde yeni ve daha büyük projelere imzalar atacağımıza inanıyoruz.

Saygılarımızla

Doğan Pençe
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL KURUL GÜNDEMİ.....	4
I-Giriş.....	5
1. RAPORUN DÖNEMİ.....	5
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI	5
3. YÖNETİM VE DENETİM KURULU.....	5
4. ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLER	6
5. ORTAKLIK YAPISI	6
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	7
7. FAALİYET SEKTÖRÜ	8
II-FAALİYETLER	10
1.PARK MAYA BİNASI (F2-A BLOK).....	10
2. FİNANS MARKET.....	11
3. ÜSKÜP CADDESİ- 3 ADET OFİS	12
4. BİNNAZ SOKAK -İŞ MERKEZİ	13
5. ARSA -ÇAYYOLU	15
6. İŞYERİ – BAĞDAT CADDESİ	16
7. İŞYERİ-TUNALI HİLMİ CADDESİ	18
8. İŞYERİ - BAKIRKÖY - FAHRİ KORUTÜRK (İSTASYON CADDESİ)	19
9. İŞYERİ - KADIKÖY- MUVAKKİTHANE CADDESİ.....	20
10. İŞYERİ - TUNALIHİLMİ CADDESİ	21
11. İŞYERİ – ADANA-ÇAKMAK CADDESİ.....	22
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.....	23
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	23
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR	24
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ.....	25
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
1. DENETÇİ RAPORU.....	27
2. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU.....	28
3. AYRINTILI BİLANÇO	29
4. GELİR TABLOSU	31
5. MALİ TABLO DİP NOTLARI	32
6. VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ NAKİT AKIM TABLOSU.....	47
7. KAR DAĞITIM TABLOSU.....	49
D.İDARİ FAALİYETLER	50
1. ÜST YÖNETİM.....	50
2. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ.....	50
3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	50
4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	50
5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER.....	50
6. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	51
III. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ	61

GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış ve Başkanlık Divanı'nın teşkili,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2007 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu, Denetçiler ve Bağımsız Dış Denetim Raporlarının okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2007 yılı Bilanço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. 2007 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin ibra edilmesi,
6. 2007 yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu teklifinin görüşülerek kabulü veya reddi,
7. Şirketimizin 2008 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikalarının Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
8. SPK'nın Seri:6 No: 11 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. Maddesinin (d) bendi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
9. Yıl içinde Boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamaların Genel Kurulun onayına sunulması,
10. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi,
11. Denetim Kurulu Üyelerinin seçimi,
12. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçilerin aylık ücretlerinin karara bağlanması,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca Bağımsız Dış Denetim Firmasının seçiminin onaylanması,
14. Dilek ve Temenniler
- 15.Kapanış

I-GİRİŞ

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2007-31.12.2007

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 YTL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 18.480.000 YTL
FAALİYET MERKEZİ : ANKARA

3. YÖNETİM VE DENETİM KURULU

YÖNETİM VE DENETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Doğan PENÇE	08.10.2007-Devam
Başkan Vekili	Yusuf DOĞRU	09.04.2003-Devam
Üye	İsmail Hakkı RENGÜL	28.02.2007- Devam
Üye	Recepali ÖZÜLKE	28.02.2007-Devam
Üye	Aydın DELİKTAŞLI	08.10.2007-Devam
Üye	Ahmet KARTAL	14.04.2004-Devam
Üye	Kemal Tunahan AKMAN	24.05.2004-Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Ziya Erdal ÇAKMAKÇI	28.02.2007-Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Suat Faruk GİRAY	25.05.2005-Devam
Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü		
Riskten Sorumlu Üye	Yusuf DOĞRU	
Riskten Sorumlu Üye	Kemal Tunahan AKMAN	
Kurum. Yön. Kom. Ü.	Ahmet KARTAL	
Kurum. Yön. Kom. Ü.	Kemal Tunahan AKMAN	
(Yıl içinde ayrılanlar)		
Başkan	Hasan ÖZER	08.10.2007
Üye	Murat Usta HÜSEYİNOĞLU	28.02.2007
Üye	N. Taner KARAHA	28.02.2007
Üye	Serdar ATALAY	08.05.2007
Denetim Kurulu Üyesi	Mustafa MÜDERRİSOĞLU	28.02.2007

4. ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLER

Şirket merkezinin İstanbul'a taşınması ile ilgili, Şirket ana sözleşmesinin Madde 3 değişikliği 28.12.2007 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile kabul edilmiştir.

Eski Metin: Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi; Atatürk Bulvarı No:193/2 Kavaklıdere/Ankara'dır. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartı ile Şube ve Temsilcilik açabilir.

Yeni Metin: Şirketin Merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Kat 6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kuruluna bilgi vermek şartı ile Şube ve Temsilcilik açabilir.

5. ORTAKLIK YAPISI

Ticaret ünvanı	A Grubu (YTL)	B Grubu (YTL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =YTL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	2.710.399,99	2.395.948,36	5.106.348,35	27,632
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.601.599,99	985.600,00	2.587.199,99	14,000
Vakıfbank Özel Sosyal Gv.Hiz.Vakfı	985.600,01	246.399,98	1.231.99,99	6,667
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfı	492.799,99	123.199,99	615.999,98	3,333
Güneş Sigorta AŞ	246.400,01	61.600,01	308.000,02	1,667
Vakıf Deniz Leasing AŞ	246.400,01	61.600,01	308.000,02	1,667
Halka Açık		8.322.451,65	8.322.451,65	45,035
Toplam	6.283.200,00	12.196.800,00	18.480.000,00	100,000

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 hisse senedi olarak %14,3 oranında,
2004 yılı temettüsünü hisse senedi olarak % 6 oranında
2005 yılı temettüsünü hisse senedi olarak % 12 oranında
2006 yılı temettüsünü hisse senedi olarak % 10 oranında dağıtmıştır.

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin seyri ve hacminin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikte sunulmuştur. Şirket seyrinin piyasa koşullarına paralel bir rota izlediği saptanmıştır.



7. FAALİYET SEKTÖRÜ

7.1.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.

7.2. 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.

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., Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Nürol 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. daha sonra da Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. 2005 yılı içerisinde Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , 2006 yılı içerisinde de Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülerek halka arz edilmiştir. 2007 yılında Sinpaş GYO'nun halka arzı ile birlikte işlem gören GYO sayısı 13'e yükselmiştir.

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.

2007 yılı içerisinde gayrimenkul sektöründe hareketlilik devam etmiştir. Uzun vadeli kredilerin talep görmesiyle birlikte gayrimenkul satışlarında durugunluğu aşan bir seyir gerçekleşmiştir. Ayrıca, döviz kurlarının düşüklüğü sebebiyle tüketici, yatırımlarını yalnızca gayrimenkul üzerine yapmamış, sanılanın aksine konut piyasasındaki reel olmayan artış yeniden eski değerine gerilemiştir.

II-FAALİYETLER

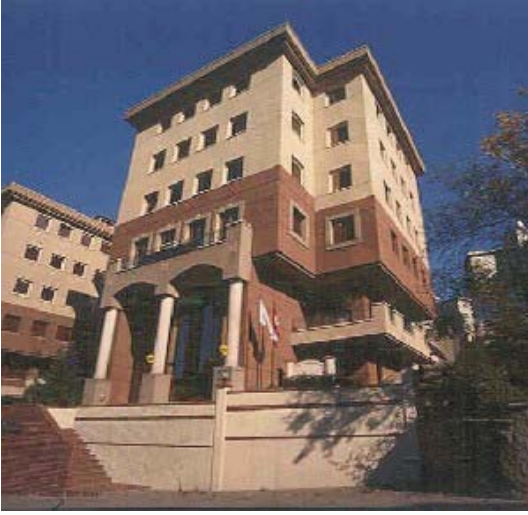
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

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)

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,-YTL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- YTL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 6.730.000,-YTL. 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)
	Taşınmazın içinde bulunduğu yapı 8 kattan oluşmaktadır.

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 25.09.1996 tarihli Ekspertiz Raporuna göre değeri 87.787,-YTL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil toplam 90.165,-YTL. bedelle 23.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 12.12.2007 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam satış değeri için 4.100.000,-YTL. 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)

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 YTL/m2) 25.346,-YTL. kıymet takdir edilmiştir. Taşınmaz toplam 25.000,-YTL. 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 Kocabıyıkoglu 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 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 11.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'nda Şirketimize ait bağımsız bölümlerin arsa payı dahil toplam satış değeri için 1.730.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

4. BİNNAZ SOKAK -İŞ MERKEZİ

4.1. Tapu Bilgileri

Ada :2551
Parsel : 5
Parsel Alanı :1190 m2
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, Karum-Sheraton gibi çekim merkezlerinin yakınında yer almaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi Ankara'nın ticari gayrimenkul geliştirme projeleri açısından önemli iş ve alışveriş altmerkezidir. Bu cadde etrafında ve devamında Ankara'nın yüksek gelir gruplarının oturduğu konut alanları bulunmaktadır. Günümüzde Tunalı Hilmi Caddesi ve Caddeye açılan sokaklar, mevcut pasajlar, ünlü markaların satış mağazaları ve 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. Bölge, 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	9 kat (4 bodrum kat+zemin kat+4 normal kat)

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'nda 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 765.765,-YTL. kıymet takdir edilmiştir. Şirketimizin 30.04.1998 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile arsanın yapılan pazarlık sonucu 771.673,-YTL. 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 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 18.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporunda gayrimenkulün toplam satış değeri için 14.690.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

5. ARSA -ÇAYYOLU

5.1. Tapu Bilgileri

Ada	:	48121	48107	48113
Parsel	:	2	5	1
Parsel Alan	:	18.228 m2	2.399 m2	2.111 m2
Arsa Payı	:	Tamamı	Tamamı	2111/19020

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 11.10.2005 tarihli meclis kararı ile onanan 1/5000 Revizyon Nazım İmar planında daha önce gayrimenkul portföyünde 41945/1 ve 41946/2 parsel olarak yer alan arsalar Etimesgut Belediyesi tarafından hazırlanan parselasyon planında DOP ve KOP payları düşülerek yeniden düzenlenmişler ve 48121/2 parsel konut alanı, 48107/5 ve 48113/1 parseller ise enerji nakil hattı koruma alanı olarak tanımlanmışlardır.

5.2. Konum

Taşınmazlardan 48121 ada 2 nolu parsel Eskişehir Yolu'na cephelidir. Eskişehir istikametinde, yolun sağında (kuzeyinde) konumlu parsellerin bitişiğinde Kırgın İnşaat Şirketi'nin makina parkı, Asya Nakliyat Firmasının tesisleri ve ekili alanlar, parsellerin karşısında (Eskişehir Yolu'nun güneyinde) ise Konutkent yerleşim alanı bulunmaktadır.

Taşınmazların 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 görölmektedir.



5.3. Arsanın Özellikleri

Eskişehir Yolu'na cepheli alan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 11.10.2005 tarih ve 2671 sayı ile onaylanan Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, Eskişehir Yolu kenarı, Başkent Üniversitesi güneyinde yer alan Çayyolu tp.934, Kd. 490, 500, 693, 689, 721 parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik kararı kapsamına alınmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından revize

edilen Nazım İmar Planında 48121/2 parselin yeni kullanım kararı ''Konut Alanı'' olarak belirlenmiştir. Kesinleşen parselasyon planına göre 48121/2 parsel 18.228 m2 olup, Emsal=1.50'dir. Buna göre, emsal dahili inşaat alanı yaklaşık 27.342 m2'dir. Plan notlarına göre konut büyüklüğü en fazla 175 m2 olarak belirlendiğinden, projedeki konut sayısı yaklaşık 156'dır. İmar planı koşullarına göre yaklaşık 13'er katlı üç blok halinde düzenleme yapmak mümkündür.

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 hergeçen 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,-YTL. 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 harçlar dahil 1.574.614,-YTL. peşin bedel ödenerek 12.04.2000 tarihinde portföye dahil edilmiştir.

''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği''nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2007 tarihli ekspertiz raporunda arsaların satış değeri 13.660.000,-YTL. olarak tesbit edilmiştir.

6. İŞYERİ – BAĞDAT CADDESİ

6.1. Tapu Bilgileri

Ada :401
Parsel :57
Parsel Alanı :1.028 m2
Arsa Payı :120/640

6.2. Konum

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

Taşınmazın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından zemin katları mağaza, butik, restaurant, kitapevi ve banka şubeleri ; normal katları ise işyeri ve mesken olarak kullanılan 4-6 katlı binalar bulunmaktadır.

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)

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,-YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 21.07.2000 tarihinde harçlar dahil 557.380,-YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 24.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.900.000,-YTL. 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 Sems, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, 111 No'lu Binanın zemin katındaki 1 nolu dükkandır.

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



Taşınmazın bitişğinde Collezione Mağazası, karşısında Seğmenler İş Hanı, yakın çevrede ise Kavaklıdere Sineması, Marks& Spencer Mağazası, Mc Donald's Restaurant ve banka şubeleri 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)

7.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde Tunalı 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 YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 20.07.2000 tarihinde harçlar dahil 405.522 YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 11.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.610.000, -YTL. 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 Yapı Kredi Bankası 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 YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.11.2001 tarihinde harçlar dahil 1.484.437 YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 11.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.500.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

9. İŞYERİ - KADIKÖY- MUVAKKİTHANE CADDESİ



9.1. Tapu Bilgileri

Ada :91
Parsel :53
Parsel Alanı :201 m2
Arsa Payı :Tamamı

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 YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.01.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 1.272.000 YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 24.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 2.140.000,-YTL. 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

İstanbul, Beşiktaş 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 ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 11.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.195.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

11. İŞYERİ – ADANA-ÇAKMAK CADDESİ

11.1. Tapu Bilgileri

Ada :303
Parsel :86
Parsel Alanı :317.50 m2
Arsa Payı :300/1260

11.2. Konum

İşyeri Adana İli, Seyhan İlçesi, Kuruköprü Mahallesi, Çakmak Caddesi ile Kızılay Caddesi'nin kesiştiği köşe yerde konumlu, 115/A ve B kapı numaralıdır.

Taşınmazın karşısında Sabancı İş Merkezi, yanında Sosyal Sigortalar Kurumu binası bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde zemin katlarında mağaza ve şube lokalleri yer alan 4-12 katlı iş yeri binaları bulunmaktadır.

11.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmaz bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı binanın bodrum ve zemin katlarında konumludur. Taşınmaz 2 adet dükkandan oluşmaktadır ve 2 no'lu dükkana ait bodrum kattaki depo ile beraber 306,50 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

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

11.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, tamamlanmış altyapı, çevresinin ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti göz önüne alınmıştır.

20.07.2005 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.100.000 YTL. olarak belirlenen taşınmaz, 22.07.2005 tarihinde harçlar dahil toplam 3.074.841 YTL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 38 ve 41. Maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 11.12.2007 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün, arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.370.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Park Maya Ofis Binası için Vakıf Yatırım A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Park Maya Ofis Binası'nın kira değeri 01.01.2008 tarihinden itibaren 50.046 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 01.01.2008 tarihinden itibaren 32.400 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 01.01.2008 tarihinden itibaren 11.950 YTL.+KDV olarak belirlenmiştir.

Tunalı Hilmi Caddesi- İşyeri için İnci Deri Mamulleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile aylık 6.000 USD karşılığı YTL.+KDV, yıllık 72.000 USD karşılığı YTL.+KDV bedel ile 15.09.2001 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2008 tarihinden itibaren 10.280 USD+KDV olarak belirlenmiştir.

Bağdat Caddesi -İşyeri için Sunu Pazarlama ve Plastik Endüstrisi A.Ş. ile aylık 5.500 YTL.+KDV, yıllık 66.000 YTL.+KDV bedel ile 01.05.2003 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.05.2007 tarihinden itibaren 7.900 YTL.+KDV olarak belirlenmiştir.

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. Sözleşme koşullarına göre bir yıl süre ile yenilenen işyerinin kira değeri 01.12.2007 tarihinden itibaren 28.904,17 YTL.+ KDV olarak belirlenmiştir.

Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-İşyeri' nin 2. Katı (1. Ofis katı) için Fortis Bank A.Ş. ile aylık 11.350,-YTL+KDV bedel ile 03.10.2007 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İş Merkezinin 3. Katı (2. Ofis katı) için TÜBİTAK Ulusal Elektronik ve Kriptoloji Araştırma Enstitüsü ile aylık 8.500 YTL.+KDV, yıllık 102.000 YTL.+KDV'ye 10.06.2003 tarihinden başlamak üzere 1 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 10.06.2007 tarihinden itibaren 12.000 YTL.+ KDV olarak belirlenmiştir. Tunalı Hilmi Caddesi, Binnaz Sokak-İşyeri' nin 4. Katı (3. Ofis Katı) için Yapı Kredi A.Ş. ile aylık 8.500 YTL.+KDV, yıllık 102.000 YTL.+KDV'ye 01.04.2004 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.04.2007 tarihinden itibaren 10.973 YTL.+KDV olarak belirlenmiştir.

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 YTL.+KDV, yıllık 360.000 YTL.+KDV'ye 01.12.2003 tarihinden başlamak üzere 3 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.12.2007 tarihinden itibaren süre 5 yıl uzatılmış, kira 46.556 YTL.+ KDV olarak belirlenmiştir.

Kadıköy, Muvakkithane Caddesi-İşyeri için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile aylık 10.700 YTL.+KDV, yıllık 128.400 YTL.+KDV'ye 01.02.2004 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin kira değeri 01.02.2008 tarihinden itibaren 13.397,92 YTL+KDV olarak belirlenmiştir.

Tunalıhilmi Caddesi-İşyeri İçin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile aylık 30.250 YTL.+KDV, yıllık 363.000 YTL.+KDV'ye 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2008 tarihinden itibaren 38.561,24 YTL.+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 462.734,83 YTL.+KDV peşin olarak alınmıştır.

Adana-Çakmak Caddesi-İşyeri için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile aylık 28.000 YTL.+KDV, yıllık 336.000 YTL.+KDV'ye 22.07.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. İşyerinin 07.2006-07.2007 dönemine ait bir yıllık kira bedeli olan 374.035,20 YTL.+KDV peşin olarak alınmıştır. Temmuz 2007'den itibaren aylık kira bedeli 32.960,29YTL+KDV olarak belirlenmiştir.

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, Kadıköy - Muvakkithane Caddesi - İşyeri, Tunalıhilmi Caddesi - İşyeri (Şube) ve Çakmak Caddesi - İşyeri için 2007 yılında alınan kira değerleri (KDVhariç) tabloda 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.

AYLAR	MAYA İŞ MERKEZİ	FİNANS MARKET	BAĞDAT CADDESİ İŞYERİ	ÜSKÜP CADDESİ İŞYERİ	BAKIRKÖY İSTASYON CADDESİ İŞYERİ	KADIKÖY İŞYERİ	TUNALI HİLMİ CADDESİ İŞYERİ	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ MAĞAZA	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (FORTİS)	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (TÜBİTAK)	BİNNAZ SOKAK İŞYERİ (YAPI KREDİ)	TUNALI HİLMİ CADDESİ İŞYERİ (ŞUBE)	ADANA ÇAKMAK CADDESİ İŞYERİ	TOPLAM YTL
Oca.07	46.700,00	30.000,00	7.135,00	11.550,00	31.878,34	11.508,92	11.211,68	46.904,00	8.131,46	11.000,00	9.895,00	35.983,00	47.017,60	308.915,00
Şub.07	46.700,00	30.000,00	7.135,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	10.961,25	43.500,00	8.064,91	11.000,00	9.895,00	35.983,00	31.169,60	287.450,23
Mar.07	46.700,00	30.000,00	7.135,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	11.075,80	43.500,00	8.193,42	11.000,00	9.895,00	35.983,00	31.169,60	287.693,29
Nis.07	46.700,00	30.000,00	7.135,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	10.753,48	43.500,00	7.875,04	11.000,00	10.973,00	35.983,00	31.169,60	288.130,59
May.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	10.521,22	43.500,00	7.780,96	11.000,00	10.973,00	35.983,00	31.169,60	288.569,25
Haz.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	10.306,34	43.500,00	7.535,44	12.000,00	10.973,00	35.983,00	31.169,60	289.108,85
Tem.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	10.023,52	43.500,00	7.433,33	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.805,48	290.359,80
Ağu.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	11.034,72	43.500,00	7.307,70	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.960,29	291.400,18
Eyl.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	9.814,17	43.500,00	7.510,20	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.960,29	290.382,13
Eki.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	9.518,71	43.500,00	11.350,00	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.960,29	293.926,47
Kas.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	28.904,17	12.587,30	9.543,60	43.500,00	11.350,00	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.960,29	293.951,36
Ara.07	46.700,00	30.000,00	7.900,00	11.550,00	30.537,25	12.587,30	9.380,46	46.556,00	11.350,00	12.000,00	10.973,00	35.983,00	32.960,29	298.477,30
TOPLAM	560.400,00	360.000,00	91.740,00	138.600,00	351.457,29	149.969,22	124.144,95	528.460,00	103.882,46	139.000,00	128.442,00	431.796,00	400.472,53	3.508.364,45

2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSA

2.1. Çayyolu, 48121 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 mikslarının 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 Fizibilite Çalışması 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.

Bölgede uzun süreli devam eden imar çalışmaları, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 gün ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda sözkonusu parseller konut alanı ve inşaat emsali 1,5 olarak tanımlanmıştır. Arsaların bulunduğu alan ile ilgili olarak 1/1000 Uygulama İmar Planı ve parselasyon planı Etimesgut Belediyesi tarafından onanmıştır.

Kesinleşen parselasyon planına göre imar uygulaması sonucu Şirketimiz arsası karşılığı biri hisseli iki adet KOP (Enerji Nakil Hattı) parseli ve bir konut parseli alınmıştır. Konut olan 48121/2 parsel 18.228 m² olup, Emsal=1.50'dir. Buna göre, emsal dahili inşaat alanı yaklaşık 27.342 m²'dir. Plan notlarına göre konut büyüklüğü en fazla 175 m² olarak belirlendiğinden, projedeki konut sayısı yaklaşık 156'dır. İmar planı koşullarına göre yaklaşık 13'er katlı üç blok halinde düzenleme yapmak mümkündür.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖY 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 kiralamada bu çalışmalar esas alınmıştır.

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

Aşağıdaki tabloda 1996-2007 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
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	5.600.000	6.100.000	6.730.000
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	3.350.000	3.775.000	4.100.000
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	1.550.000	1.665.000	1.730.000
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	13.000.000	13.610.000	14.690.000
Bağdat Cad.	21.07.2000	-	-	-	-	598,000	690,000	710,000	750,000	1.225.000	1.500.000	1.700.000	1.900.000
TunalıHilmi Cd.	20.07.2000	-	-	-	-	440,000	740,000	800,000	835,000	1.200.000	1.335.000	1.530.000	1.610.000
Arsa (Çay Yolu)	12.04.2000	-	-	-	-	1,826,000	3,180,000	3,600,000	3,850,000	4.180.000	5.200.000	6.025.000	13.660.000
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	2.800.000	3.150.000	3.500.000
Kadıköy	30.01.2004	-	-	-	-	-	-	-	-	1.560.000	1.685.000	1.910.000	2.140.000
TunalıHilmi Cd. (Şube)	30.12.2004	-	-	-	-	-	-	-	-	4.070.000	4.330.000	4.830.000	5.195.000
Çakmak Cd.	22.07.2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.100.000	3.370.000	3.370.000
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	43.450.000	47.665.000	58.275.000

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 | 100.000.000 YTL. |
| - Çıkarılmış Sermayesi | 18.480.000 YTL. |
| - Faaliyet Konusu | Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konulardır. |
| - Denetçi veya Denetçilerin adı ve görev süreleri , ortak veya şirketin personeli olup olmadıkları | Ziya Erdal ÇAKMAKÇI
(1) Bir Yıl - Ortak ve Şirket Personeli Değil
Suat Faruk GİRAY
(1) Bir Yıl - Ortak ve Şirket Personeli Değil |
| - Katılan Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu toplantıları sayısı | 4 Yönetim Kuruluna toplantısına katılmıştır. 4 Denetleme Kurulu Toplantısı yapılmıştır. |
| - Ortaklık hesapları , defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç | 28.04.2007 - 30.07.2007 - 29.10.2007 - 28.12.2007
Tarihlerinde denetleme yapılmış olup, kayıtları Ticaret Kanununu hükümlerine uygun görülmüştür. |
| - Türk Ticaret Kanunu' nun 353'ncü maddesinin 1' nci fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları | 28.04.2007 - 30.07.2007 - 29.10.2007 - 28.12.2007
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 | 28.04.2007 - 30.07.2007 - 29.10.2007 - 28.12.2007
Tarihlerinde kontroller yapılmış ,Türk Ticaret Kanunu ,Gelir vergisi kanunu ,vergi usul Kanunu Kurumlar Vergisi Kanunu ve diğer ilgili 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 31.12.2007 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz ekli 31/12/2007 tarihi itibari ile düzenlenmiş bilanço,ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu 01/01/2007-31/12/2007 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.

Ziya Erdal ÇAKMAKÇI

Suat FARUK GİRAY

2. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1 OCAK 2007 – 31 ARALIK 2007 DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Ankara, 30 Ocak 2008

**AVRASYA BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**M.Çetin HACIOSMANOĞLU
Sorumlu Ortak Başdenetçi**

3. AYRINTILI BİLANÇO

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansı	31.12.2007	31.12.2006
		YTL	YTL
VARLIKLAR			
CARİ/DÖNEN VARLIKLAR		23.779.525	18.059.962
Hazır Değerler	4	1.150.449	166
Menkul Kıymetler - net	5	22.592.762	18.039.775
Ticari Alacaklar	7/a	3.606	12.540
Finansal Kiralama Alacakları -net	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar - net	9	-	-
Diğer Alacaklar - net	10	-	-
Canlı Varlıklar	11	-	-
Stoklar	12	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar - net	13	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	15/a	32.708	7.481
		-	
CARİ OLMAYAN/DURAN VARLIKLAR		39.152.486	39.843.778
Ticari Alacaklar - net	7/b	9.565	9.565
Finansal Kiralama Alacakları - net	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar - net	9/b	-	-
Diğer Alacaklar -net	10	-	-
Finansal Varlıklar - net	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller -net	17	39.071.886	39.729.812
Maddi Varlıklar - net	18	41.175	64.614
Maddi Olmayan Varlıklar - net	19	29.860	39.787
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	15/b	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		62.932.011	57.903.740

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2007 YTL	Önceki Dönem 31.12.2006 YTL
YÜKÜMLÜLÜKLER			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		137.060	311.652
Finansal Borçlar -net	6	-	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların			
Kısa Vadeli Kısımları - net	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar -net	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler - net		-	-
Ticari Borçlar - net	7/c	17.221	18.269
İlişkili Taraflara Borçlar - net	9/b	24.263	9.392
Alınan Avanslar	20	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri			
Hakediş Bedelleri - net	13	-	-
Borç Karşılıkları	22/a	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler	15/c	95.576	283.991
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		93.652	88.016
Finansal Borçlar - net	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar - net	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler - net		-	-
Ticari Borçlar - net	7/d	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar - net	9	-	-
Alınan Avanslar	20	-	-
Borç Karşılıkları	22/b	86.186	79.020
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler - net	15/d	7.466	8.996
ÖZSERMAYE		62.701.299	57.504.072
SERMAYE	23	18.480.000	16.800.000
SERMAYE YEDEKLERİ		30.984.846	30.984.846
Hisse Senetleri İhraç Primleri	24	47.980	47.980
Hisse Senedi İptal Karları	24	-	-
Yeniden Değerleme Fonu	24	-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	24	-	-
Diğer Sermaye Yedekleri	24	-	-
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	24	30.936.866	30.936.866
KAR YEDEKLERİ		8.039.226	5.197.034
Yasal Yedekler	25	581.822	356.471
Statü Yedekleri	25	-	-
Olağanüstü Yedekler	25	7.457.404	4.840.563
Özel Yedekler	25	-	-
Sermaye Ekleneyecek İştirak Hisseleri ve			
Gayrimenkul Satış Kazançları	25	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	25	-	-
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)		5.197.227	4.522.192
GEÇMİŞ YILLAR KAR/(ZARARLARI)	26	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		62.932.011	57.903.740

4. GELİR TABLOSU

	<u>Dipnot</u> <u>Referansı</u>	01.01.2007 - 31.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
		YTL	YTL
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		2.704.096	2.354.521
Satış Gelirleri - net	34/a	3.714.428	3.341.683
Satışların Maliyeti (-)	34/b	(1.010.332)	(987.162)
Hizmet Gelirleri - net	34	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / faiz+temettü+kira - net	34	-	-
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		2.704.096	2.354.521
Faaliyet Giderleri (-)	35	(1.143.190)	(1.014.884)
NET ESAS FAALİYET KARI		1.560.906	1.339.637
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	36/a	3.636.321	3.184.226
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	36/b	-	(1.671)
Finansman Giderleri (-)	37	-	-
FAALİYET KARI		5.197.227	4.522.192
Net Parasal Pozisyon Kar/(Zararı)	38	-	-
VERGİ ÖNCESİ KAR		5.197.227	4.522.192
Vergiler	39	-	-
NET DÖNEM KARI		5.197.227	4.522.192
HİSSE BAŞINA KAZANÇ		0,28	0,27

5. MALİ TABLO DİP NOTLARI

1) ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12.01.1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuştur. Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in 30/11/2007 tarih ve 2007/31 numaralı olağanüstü genel kurul kararı ile şirket merkezinin Atatürk Bulvarı No:193/2 Kavaklıdere / ANKARA adresinden Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Osmanbey -Şişli / İSTANBUL adresine taşınmasına karar verilmiştir. Şirket alınan bu karar doğrultusunda 2008 yılının ilk 2 ayı içerisinde taşınma işlemini tamamlamayı planlamaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/d-4 uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır.

31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibarıyla Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı	31.12.2007		31.12.2006	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	27,63	5.106.348	27,63	4.642.135
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,00	2.587.200	14,00	2.351.999
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	6,67	1.231.401	6,67	1.119.999
Halka açık hisseler	45,03	8.322.452	45,03	7.565.865
Diğer	6,67	1.232.599	6,67	1.120.002
Toplam	100,00	18.480.000	100,00	16.800.000
Enflasyon Düzeltme Etkisi		21.599.008		21.599.008
		40.079.008		38.399.008

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.

Kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 YTL'dir. (31.12.2006: 100.000.000 YTL)

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de çalışan personel sayısı 12 kişidir.
(31.12.2006: 14 kişi)

2) MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR:

SPK, 15 Kasım 2003 tarihinde Seri XI No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yayımlamış bulunmaktadır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2006 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Şirket, defterlerini ve kanuni mali tablolarını ("Kanuni Mali Tablolar") Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ekli mali tablolar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri:XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Şirket'in yasal kayıtlarına yapılan düzeltmeleri ve sınıflamaları içermektedir.

SPK Seri:XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasalarında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"inde kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti yayımlamıştır.Şirket mali tablolarını, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine (SPK Muhasebe Standartları) ve VI/II Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlamaktadır.SPK tarafından 20 Aralık 2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2006 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Bu doğrultuda, Şirket'in 1 Ocak 2007 – 31 Aralık 2007 dönemine ilişkin finansal tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır.

Yeni Türk Lirası:

5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti'nin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 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'nci 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 (1.000.000 TL = 1 YTL) değişim oranında yeni bir para birimi oluşturulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun MSD-10/832 -43399 sayılı ve 1 Aralık 2004 tarihli yazısında açıklandığı üzere, 2006 yılı içerisinde kamuya açıklanacak olan hesap dönemlerine ilişkin mali tabloların, karşılaştırma amacıyla kullanılacak olan bir önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere, YTL cinsinden sunulması gerekmektedir. Bu sebeple ekli mali tablolar YTL cinsinden hazırlanmıştır.

Konsolidasyon esasları:

Şirket'in konsolide ettiği finansal varlığı bulunmamaktadır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi:

Cari dönem mali tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

Netleştirme/mahsup:

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması, veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

3) UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI:

a. Gelirler

Ortakların sermayeye katkıları dışında, özkaynakta artışla sonuçlanan ve işletmenin dönem içindeki olağan faaliyetlerinden elde edilen brüt ekonomik fayda tutarıdır. Hasılat, yalnızca, işletmenin kendi adına aldığı ve alacağı brüt ekonomik yarar akışlarını içerir.

Bir işlemten doğan hasılat tutarı, genellikle işletme ile varlığın alıcısı veya kullanıcısı arasındaki anlaşma ile belirlenir. Hasılat, işletme tarafından uygulanan ticari iskontolar ve miktar indirimleri de göz önünde tutularak, alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür

b. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş olup, ilgili varlıkların elde etme maliyetinin satın alma yılına ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiş değerlerinden, birikmiş amortisman ve ekspertiz şirketi tarafından belirlenen makul değeri karşılaştırarak hesaplanan değer düşüklüğünden, arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, arsa ve binalardan oluşmaktadır.

c. Menkul Kıymetler

Şirket, Seri:XI, No:25 sayılı Tebliğ, Kısım 11'e uygun olarak finansal araçlarını aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır:

Alım satım amaçlı menkul kıymetler:

Alım satım amaçlı menkul kıymetler, kısa vadeli fiyat hareketlerinden kar etmek amacıyla portföye alınan kıymetlerdir. Kayıtlara alındıktan sonra ticari amaçla elde tutulan menkul kıymetler güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla rayiç değerleriyle değerlendirilmektedir. Alım satım amaçlı menkul kıymetlere ilişkin kar veya zararlar, ilgili dönemin net kar veya zararı içerisinde gösterilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar:

Vadesine kadar elde tutulacak menkul kıymetler, belirli bir vade yapısı ve belirli tutardaki ödemeleri içeren ve Şirket'in vadesine kadar elde tutma niyeti ve gücü olan kıymetlerdir.

Satılmaya hazır yatırımlar:

Satılmaya hazır yatırımlar, iştirak oranı %20'den az olan ve alım satım amaçlı elde tutulmayan yatırımlardan oluşmaktadır. Kayıtlara alındıktan sonra satılmaya hazır amaçla elde tutulan yatırımlardan borsada işlem görenler, bilanço tarihindeki piyasa değerleriyle değerlendirilmektedir. Rayiç değerleri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen yatırımlar ise Seri XI No: 25 sayılı Tebliğ Kısım 11'e göre endekslenmiş maliyet üzerinden kaydedilmektedir. Satılmaya hazır yatırımlara ilişkin kar veya zararlar ilgili dönemin net kar veya zararı içerisinde gösterilmektedir.

d. Maddi Varlıklar

Maddi varlıklar, 1 Ocak 2006 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 2006 -2007 yılında alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüşleri ayrılarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Şirket'in kullandığı yıllık amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

	%	
Binalar		2
Taşıtlar	20	
Demirbaşlar	20-25	

e. Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, 1 Ocak 2006 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 2006 - 2007 yılında satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Maddi olmayan varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %10-20'dir.

f. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, sözkonusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayırmak gerekmektedir. İkame değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

g. Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

h. Finansal Araçlar

Finansal araçlar finansal aktiflerden ve finansal pasiflerden oluşmaktadır. Finansal araçlar Şirket'in ticari aktivite ve faaliyetlerinin temelini oluşturmaktadır. Bu enstrümanlarla ilgili riskler Şirket'in aldığı toplam riskin çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Finansal araçlar Şirket'in bilançosundaki likidite, kredi ve piyasa risklerini her açıdan etkilemektedir.

Şirket finansal araçları işlem tarihini esas alarak muhasebeleştirilmektedir. Kayıtlara ilk alındıktan sonra ticari alacaklar, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar, aktif piyasalarda borsa fiyatı bulunmayan ve güvenilir bir şekilde değeri ölçülemeyen varlıklar dışındaki bütün finansal aktifler makul değerleriyle değerlendirilmektedir. Makul değerleriyle değerlendirilmeyen ve vadeleri sabit olan varlıklar iskonto edilmiş değerleriyle, vadeleri sabit olmayanlar maliyetleriyle muhasebeleştirilir. Finansal varlıkların değerlemeleri değer düşüş karşılığı için periyodik olarak kontrol edilir.

Makul değer, istekli alıcı ve satıcıların biraraya geldiği piyasalarda bir aktifin başka bir varlıkla değiştirilebileceği veya bir taahhütün yerine getirilebileceği değerdir. Bir finansal aracın piyasa değeri, aktif bir pazarın mevcudiyeti durumunda, satıştan elde edilebilecek tutara veya satın almadan doğabilecek borca eşittir.

Finansal araçların tahmini makul değeri Şirket tarafından piyasalara ilişkin bilgiler ve gerekli değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, makul değer belirlenmesinde kullanılan piyasa verilerinin yorumlanmasına gerek duyulmaktadır. Bu nedenle, bu raporda sunulan tahminler Şirket'in varlıklarını elden çıkarması durumunda cari piyasa koşullarında elde edebileceği değerler olmayabilir.

Banka mevduatları ve alacaklar karşı tarafın anlaşmanın şartlarını yerine getirememesi durumunda, Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek önemli finansal araçlardır.

Bazı finansal varlıkların maliyet değerine eşit olan kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli nitelikleri nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

Aşağıda her finansal aracın tahmini makul değerini belirlemede kullanılan yöntemler ve varsayımlar belirtilmiştir:

Hazır değerler: Yabancı para cinsinden kasa ve banka bakiyeleri yıl sonu kurundan değerlendirilmiştir. Bilançodaki nakit ile bankadaki mevduatın mevcut değeri, bu varlıkların tahmini makul değerleridir.

Menkul kıymetler: Borsalarda işlem gören menkul kıymetler için makul değerler borsa rayıçları veya piyasa değerleri kullanılarak bulunur. Piyasa değeri bilinmeyenler için defter değeri tahmini makul değerleridir.

Ticari alacaklar ve ticari borçlar: Tahsili şüpheli alacaklar karşılığı sonrası ticari alacaklar ile ticari borçların bilançodaki mevcut değerleri, tahmini makul değerleridir.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar: İlişkili taraflardan alacaklar / borçların bilanço değerleri makul değer olarak kabul edilir.

Finansal borçlar: Finansal borçlar, kullanıldıkları tarihte sabitlenen faiz oranlarına tabidir. Banka kredileri elde edilen nakit tutarından muhasebeleştirilir. Finansman giderleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir ve oluştukları dönemde ödenmeyen kısım bilançodaki kredi tutarına eklenir.

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum gözönüne alınarak

değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin ve diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir. Şirket için esas önemli riskler kurdaki ve faizdeki değişimlerdir.

Likidite riski

Şirket genellikle kısa vadeli finansal araçlarını nakite çevirerek; örneğin alacaklarını tahsil ederek, menkul kıymetlerini elden çıkararak, kendisine fon yaratmaktadır. Bu araçlardan elde edilen tutarlar makul değerleri ile kayıtlarda yer almaktadır.

İ. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

İ. Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TP dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Parası'na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Parası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

j. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

k. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; net dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İ. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması; yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında karşılık mali tablolarda yer almaktadır.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde ileriye yönelik olarak uygulanır.

n. Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, alım tarihindeki makul değerleriyle Şirket'e ait bir varlık olarak kaydedilmektedir. Kiralayana karşı yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Toplam finansal kiralama taahhütü ile varlığın makul değeri arasındaki farkın oluşturduğu finansal giderler, her muhasebe dönemine düşen yükümlülüğün sabit faiz oranı ile dağıtılması suretiyle kiralama süresi boyunca oluşturduğu döneme ait gelir tablosuna kaydedilir.

o. İlişkili taraflar

Ekteki mali tablolarda Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

p. *Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması*

Şirket Türkiye'de ve sadece portföy yönetimi alanında faaliyet gösterdiği için finansal bilgilerini bölümlere göre raporlamamıştır.

r. *Durdurulan Faaliyetler*

Bulunmamaktadır.

s. *Devlet Teşvik ve Yardımları*

Bulunmamaktadır.

t. *Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler*

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'nin 1.kapsamı'nın d-4 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.

u. *Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları*

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolarla yansıtılmıştır.

v. *Emeklilik Planları*

Bulunmamaktadır.

y. *Tarımsal Faaliyetler*

Bulunmamaktadır.

z. *Nakit Akım Tablosu*

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin hazır değerlerdeki değişimler; esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanmıştır. Hazır değerler, kısa vadeli yükümlülükler için elde bulunduran ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan kasa, banka gibi varlıklardır.

4. HAZIR DEĞERLER:

	31.12.2007	31.12.2006
Kasa	422	13
Bankalar – Vadesiz Mevduatlar	27	153
Bankalar – Vadeli Mevduat	1.150.000	-
	<u>1.150.449</u>	<u>166</u>

5. MENKUL KIYMETLER:

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri , borsa rayıçleri ve nominal tutarları aşağıda belirtilmiştir:

Maliyet	Makul	Kayıtlı
---------	-------	---------

<u>Alım - satım amaçlı finansal varlıklar</u>	<u>Değeri</u>	<u>Değer</u>	<u>Değeri</u>
Ters Repo	62.845	63.023	63.023
Devlet Tahvili	21.655.005	22.529.739	22.529.739
	<u>21.717.850</u>	<u>22.592.762</u>	<u>22.592.762</u>

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin maliyet değerleri, kayıtlı değerleri, borsa rayıçları ve nominal tutarları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Alım - satım amaçlı finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Makul Değer</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Ters Repo	214.554	214.733	214.733
Devlet Tahvili	17.302.092	17.825.042	17.825.042
	<u>17.516.646</u>	<u>18.039.775</u>	<u>18.039.775</u>

6. FİNANSAL BORÇLAR:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finansal borçları bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR:

a) Kısa vadeli Ticari Alacaklar – Net

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 3.606 YTL kısa vadeli ticari alacaklar bulunmaktadır.
(31.12.2006: 12.540 YTL)

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar – Net

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<u>YTL</u>	<u>YTL</u>
Verilen depozito ve teminatlar	9.565	9.565

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar – Net

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Satıcılar	9.810	10.721
Diğer Ticari Borçlar	7.411	7.548
Kısa Vadeli Ticari Borçlar-Net	<u>17.221</u>	<u>18.269</u>

d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar – Net

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

8. FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finansal kiralama alacakları ve borçları bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
<u>a) Bankalar</u>		
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	1.150.027	153
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-
	<u>1.150.027</u>	<u>153</u>
<u>b) İlişkili taraflara borçlar</u>		

Personeler Borçlar	14.358	-
Vakıf Portföy Yönetim A.Ş.	-	5.779
Güneş Sigorta A.Ş.	7.771	1.554
Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım A.Ş.	-	-
T.Vakıflar Bankası TAO Çankaya Şb	2.127	2.052
Ortaklara Temettü Borcu (*)	7	7
	<u>24.263</u>	<u>9.392</u>
c) Gelecek Aylara Ait Gelirler		
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	-	224.684
	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
d) İlişkili taraflardan kira gelirleri:		
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	1.832.295	1.635.384
Vakıf Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.	560.400	504.000
	<u>2.392.695</u>	<u>2.139.384</u>
e) İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri		
Vakıf Emeklilik	45.966	8.526
Güneş Sigorta A.Ş.	39.592	63.612
	<u>85.558</u>	<u>72.138</u>
f) İlişkili taraflara ödenen kira giderleri		
T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmet Emekli Sandığı Vakfı	29.756	27.846
	<u>29.756</u>	<u>27.846</u>
g) İlişkili taraflara ödenen yönetim ve denetim kurulu ücreti		
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	143.720	-
	<u>143.720</u>	<u>-</u>
h) İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri		
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	-	1.974
TR Net Yazılım Hizmetleri A.Ş.	5.912	3.986
Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.	29.836	59.894
Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım A.Ş.	1.925	1.652
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.242	27.183
	<u>46.915</u>	<u>94.689</u>

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

10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR:

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

11. CANLI VARLIKLAR:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla canlı varlıklar bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

12. STOKLAR:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

13. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla devam eden inşaat sözleşmeleri alacakları ve hakediş bedelleri bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

14. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

15. DİĞER CARİ/CARİ OLMAYAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER:

a) Diğer Cari Varlıklar	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler		
-Peşin Ödenen Sigorta ve Diğer	21.042	7.481

	Maliyet	31.12.2007 Makul Değer	Değer Artışı/ (Düşüklüğü)	Kayıtlı Değeri
Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	556.618	1.730.000	-	556.618
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi (Finans Market) Ofis	1.772.584	4.100.000	-	1.772.584
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi Ofis	1.269.917	1.610.000	-	1.269.917
Ankara/Binnaz Sokak Bina	12.461.119	14.960.000	-	12.461.119
İstanbul/Levent (Parkmaya) Ofis	5.152.033	6.730.000	-	5.152.033
İstanbul/Bağdat Caddesi Ofis	1.745.467	1.900.000	-	1.745.467
İstanbul/Bakırköy İstasyon Caddesi Ofis	2.317.214	3.500.000	-	2.317.214
İstanbul/Kadıköy Ofis	1.298.022	2.140.000	-	1.298.022
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi 121-B Ofis	3.847.729	5.195.000	-	3.847.729
Adana/Seyhan Çakmak Caddesi Ofis	2.921.099	3.370.000	-	2.921.099
	33.341.802	45.235.000	-	33.341.802
	Maliyet	31.12.2006 Makul Değer	Değer Artışı/ (Düşüklüğü)	Kayıtlı Değeri
Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	569.220	1.665.000	-	569.220
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi (Finans Market) Ofis	1.812.718	3.775.000	-	1.812.718
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi Ofis	1.298.670	1.530.000	-	1.298.670
Ankara/Binnaz Sokak Bina	12.742.195	13.610.000	-	12.742.195
İstanbul/Levent (Parkmaya) Ofis	5.268.669	5.600.000	-	5.268.669
İstanbul/Bağdat Caddesi Ofis	1.784.987	1.700.000	(84.987)	1.700.000
İstanbul/Bakırköy İstasyon Caddesi Ofis	2.369.679	3.150.000	-	2.369.679
İstanbul/Kadıköy Ofis	1.326.240	1.910.000	-	1.326.240
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi 121-B Ofis	3.929.741	4.830.000	-	3.929.741
Adana/Seyhan Çakmak Caddesi Ofis	2.982.596	3.370.000	-	2.982.596
	34.084.715	41.140.000	(84.987)	33.999.728

Değişim Tablosu:

	31.12.2007
<u>Maliyet Değeri :</u>	
1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	37.145.672
Alımlar	-
Satışlar	-
Değer Düşüklüğü Karşılığı	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	37.145.672
<u>Birikmiş Amortismanlar :</u>	
1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	(3.060.957)
Dönem Giderleri	(742.913)
Transferler	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	(3.803.870)

31 Aralık 2007 Net Defter Değeri 33.341.802

31.12.2006

Maliyet Değeri :

1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	37.145.672
Alımlar	-
Satışlar	-
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(84.987)
31 Aralık 2006 Bakiyesi	<u>37.060.685</u>

Birikmiş Amortismanlar :

1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	(2.318.042)
Dönem Giderleri	(742.913)
Transferler	-
31 Aralık 2006 Bakiyesi	<u>(3.060.957)</u>

31 Aralık 2006 Net Defter Değeri 33.999.728

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla makul değerleri ve sigorta değerleri karşılaştırması:

İktisadi Kıymet Cinsi	Ekpertiz Rapor Tarihi	Ekpertiz Rayiç Değeri	Sigorta Değeri
Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	11.12.2007	1.730.000	435.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi (Finans Market) Ofis	12.12.2007	4.100.000	590.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi Ofis	11.12.2007	1.610.000	14.150
Ankara/Binnaz Sokak Bina	18.12.2007	14.960.000	3.790.000
İstanbul/Levent (Parkmaya) Ofis	25.12.2007	6.730.000	1.750.000
İstanbul/Bağdat Caddesi Ofis	24.12.2007	1.900.000	200.000
İstanbul/Bakırköy İstasyon Caddesi Ofis	11.12.2007	3.500.000	780.000
İstanbul/Kadıköy Ofis	24.12.2007	2.140.000	350.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi121-B Ofis	10.12.2007	5.195.000	410.000
Adana/Seyhan Çakmak Caddesi Ofis	11.12.2007	3.370.000	140.000
		<u>45.235.000</u>	<u>8.459.150</u>

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla makul değerleri ve sigorta değerleri karşılaştırması:

İktisadi Kıymet Cinsi	Ekpertiz Rapor Tarihi	Ekpertiz Rayiç Değeri	Sigorta Değeri
Ankara/Üsküp Caddesi Ofis	23.12.2006	1.665.000	750.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi (Finans Market) Ofis	23.12.2006	3.775.000	1.610.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi Ofis	23.12.2006	1.530.000	450.000
Ankara/Binnaz Sokak Bina	23.12.2006	13.610.000	2.750.000
İstanbul/Levent (Parkmaya) Ofis	23.12.2006	6.100.000	1.600.000
İstanbul/Bağdat Caddesi Ofis	13.12.2006	1.700.000	450.000
İstanbul/Bakırköy İstasyon Caddesi Ofis	11.12.2006	3.150.000	1.150.000
İstanbul/Kadıköy Ofis	14.12.2006	1.910.000	350.000
Ankara/Tunalı Hilmi Caddesi121-B Ofis	22.12.2006	4.830.000	325.000
	23.12.2006	3.370.000	240.800
		<u>41.640.000</u>	<u>9.675.800</u>

18. MADDİ VARLIKLAR - NET:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri :</u>			
1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	97.194	342.235	439.429
Alımlar	-	3.093	3.093
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	<u>97.194</u>	<u>345.328</u>	<u>442.522</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar :</u>			
1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	54.397	320.418	374.815
Dönem Giderleri	19.437	7.095	26.532
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	<u>73.834</u>	<u>327.513</u>	<u>401.347</u>
31 Aralık 2007 Net Defter Değeri	<u>23.360</u>	<u>17.815</u>	<u>41.175</u>
	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri :</u>			

1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	97.194	329.576	426.770
Alımlar	-	12.659	12.659
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2006 Bakiyesi	97.194	342.235	439.429

Birikmiş Amortismanlar :

1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	34.960	312.703	347.663
Dönem Giderleri	19.437	7.715	27.152
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2006 Bakiyesi	54.397	320.418	374.815

31 Aralık 2006 Net Defter Değeri	42.797	21.817	64.614
----------------------------------	--------	--------	--------

Maddi varlıklar üzerindeki sigorta tutarı 316.250 YTL'dir.
(31.12.2006: 335.385 YTL)

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR - NET:

	Haklar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri :			
1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	36.383	89.234	125.617
Alımlar	-	-	-
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	36.383	89.234	125.617

Birikmiş Amortismanlar :

1 Ocak 2007 Açılış Bakiyesi	31.441	54.389	85.830
Dönem Giderleri	1.004	8.923	9.927
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2007 Bakiyesi	32.445	63.312	95.757

31 Aralık 2007 Net Defter Değeri	3.938	25.922	29.860
----------------------------------	-------	--------	--------

	Haklar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri :			
1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	36.383	79.684	116.067
Alımlar	-	9.550	9.550
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2006 Bakiyesi	36.383	89.234	125.617
Birikmiş Amortismanlar :			
1 Ocak 2006 Açılış Bakiyesi	29.979	45.706	75.685
Dönem Giderleri	1.462	8.683	10.145
Satışlar	-	-	-
31 Aralık 2006 Bakiyesi	31.441	54.389	85.830
31 Aralık 2006 Net Defter Değeri	4.942	34.845	39.787

20. ALINAN AVANSLAR:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla alınan avanslar bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

21. EMEKLİLİK PLANLARI:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla emeklilik planları bulunmamaktadır
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

22. BORÇ KARŞILIKLARI:

a) Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

b) Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	31.12.2007	31.12.2006
Kıdem tazminatı karşılığı	86.186	79.020

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 01 Ocak 2007 – 31 Aralık 2007 dönemi için aylık 2.030,19 YTL tavanına tabidir. (2006: 1.857,44 YTL)

Seri:XI, No:25 sayılı Tebliğ, Kısım 29 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") yükümlülüğün gelecek dönemlere ait olduğunu dikkate alarak, yükümlülüğün muhasebeleştirilmesini daha açık hale getirmiştir:

Netinin reel iskonto oranını vereceği tahmini bir enflasyon beklentisi ve uygun bir iskonto oranı belirlenmelidir. Hesaplanan reel iskonto oranı gelecekte ödenecek kıdem tazminatı ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerlerinin hesaplanmasında kullanılmalıdır.

İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmalıdır.

Yukarıdaki tarihler itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülükleri, yıllık %5 enflasyon ve %11 iskonto oranı tahmin edilerek hesaplanan yıllık %5,71 reel iskonto oranı kullanılarak belirlenmiştir.

(31.12.2006: Kıdem tazminatı yükümlülüğü yaklaşık %5,71 reel iskonto oranı kullanılarak belirlenmiştir.)

	31.12.2007	31.12.2006
Dönem başı itibarıyla karşılık	79.020	59.919
İptal edilen karşılık	(2.848)	-
Dönem gideri	10.014	19.101
Dönem sonu itibarıyla karşılık	86.186	79.020

23. SERMAYE:

Ortaklar	(%)	31.12.2007	(%)	31.12.2006
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	27,63	5.106.348	27,63	4.642.135
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,00	2.587.200	14,00	2.351.999
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	6,67	1.231.401	6,67	1.119.999
Halka açık hisseler	45,03	8.322.452	45,03	7.565.865
Diğer	6,67	1.232.599	6,67	1.120.002
Tarihi değerle sermaye	100,00	18.480.000	100,00	16.800.000
Enflasyon düzeltmesi		21.599.008		21.599.008
Yeniden düzenlenmiş sermaye		40.079.008		38.399.008

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.

24. SERMAYE YEDEKLERİ:

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla sermaye yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2007	31.12.2006
Hisse Senetleri İhraç Primleri	47.980	47.980
Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları		
- Hisse Senetleri İhraç Primleri	9.337.858	9.337.858
- Sermaye	21.599.008	21.599.008
	30.984.846	30.984.846

01.01.2006-31.12.2006 döneminde, 30.09.2006 tarihli yönetim kurul kararı ile 5.000.000 YTL nominal değerdeki bedelsiz hisse senedinin 22.778 değerindeki kısmı 22.09.2006 tarihinde İMKB Birincil Piyasada satılmış olup, bu hisse senedinin ihracından 47.980 YTL emisyon primi elde edilmiştir.

2006 yılı içinde Şirket'in 5.000.000 YTL tutarındaki sermayesi 15.000.000 YTL'na çıkarılmış, artırım tutarının 300.000 YTL tutarındaki kısmının 1.temettünün hisse senedi biçiminde dağıtımından, 4.700.000 YTL'nın Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları'ndan bedelsiz olarak, 5.000.000 YTL'nın bedelli olarak karşılanmıştır.

25. KAR YEDEKLERİ:

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla kar yedeklerinin nominal tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2007	31.12.2006
Yasal Yedekler	581.822	356.471
Olağanüstü Yedekler	7.457.404	4.840.563
	<u>8.039.226</u>	<u>5.197.034</u>

26. GEÇMİŞ YIL KAR/(ZARARLARI):

	31.12.2007	31.12.2006
Geçmiş yıl karları	-	167.625

27. YABANCI PARA POZİSYONU:

	USD \$	Toplam YTL
Alınan depozito ve teminatlar	6.400	7.466
	<u>USD \$</u>	<u>Toplam YTL</u>
<u>31.12.2006</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	6.400	8.996

28) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

29) KARŞILIKLAR ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

a) Şirket ile Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından ortak olarak Ankara Defterdarlığı Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi aleyhinde 19.118,75 YTL tutarlı olarak Ankara 5. Vergi Mahkemesinin 2002/192 esas sayılı dosyası dava açılmıştır ve hali hazırda dava devam etmektedir. Anılan dava ağırlıklı olarak Vakıfbank T.A.O. tarafından yürütülmektedir; ve henüz sonuçlanmamıştır.

b) Şirket aleyhine açılan bir adet dava bulunmaktadır. Bu dava 4. İş Mahkemesinde 2007/822 E. Sayılı dosya numarası ile eski çalışanlardan Selahattin İNAN tarafından ikramiye alacağı için açılmış olup devam etmektedir. Anılan davanın ilk duruşması 24.01.2008 tarihinde yapılacaktır.

30) İŞLETME BİRLEŞMELERİ:

1 Ocak 2007 - 31 Aralık 2007 ve 1 Ocak 2006 - 31 Aralık 2006 dönemlerinde işletme birleşmeleri bulunmamaktadır.

31) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirket sadece gayrimenkul alımı, satımı ve kiralaması alanında faaliyet gösterdiğinden ekteki mali tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama bilgilerine yer verilmemiştir.

32) BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR:

Şirket 30/11/2007 tarih ve 2007/31 numaralı olağanüstü yönetim kurulu kararıyla şirket merkezini İstanbul'a taşıma kararı almıştır. Şirket merkezi rapor tarihinde sonra Ankara'da ki adresinden İstanbul'a taşınacaktır.

33) DURDURULAN FAALİYETLER:

31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla durdurulan faaliyetler bulunmamaktadır.
(31.12.2006: Bulunmamaktadır.)

34) ESAS FAALİYET GELİRLERİ:

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
a) Satış gelirleri		
Kira Gelirleri	3.508.364	3.130.001
Diğer Gelirler	206.064	211.682

3.714.428	3.341.683
-----------	-----------

Şirket'in mal ve hizmet satışı, 01.01.2007-31.12.2007 döneminde onbir adet gayrimenkule ait onüç adet bağımsız bölümden elde edilen 3.714.428 YTL tutarındaki kira gelirlerinden oluşmaktadır.

01.01.2006-31.12.2006 döneminde on adet gayrimenkule ait oniki adet bağımsız bölümden elde edilen 3.341.683 YTL tutarındaki kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
b) Satışların maliyeti		
Sigorta Giderleri	30.730	26.451
Bakım Onarım Giderleri	13.976	3.126
Amortisman Giderleri	742.913	742.913
Diğer Giderler	222.713	214.672
	1.010.332	987.162

35) FAALİYET GİDERLERİ:

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
Personel Ücret Ve Giderleri	732.704	578.305
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	10.014	24.881
Dışardan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler	102.539	88.882
Çeşitli Genel Yönetim Giderleri	107.015	145.654
Amortisman Giderleri	37.081	39.388
Diğer Çeşitli Giderler	153.837	137.774
	1.143.190	1.014.884

36) DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDER) VE KAR/(ZARARLAR):

a) Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
Faiz Gelirleri	40.051	166
Menkul Kıymet Satış Karları	3.464.434	2.389.922
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	750	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	129.556	792.875
Kambiyo Karları	1.530	1.263
	3.636.321	3.184.226

b) Diğer Faaliyetlerden (Gider) ve (Zararlar)

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
Kambiyo Zararları	-	1.671

37) FİNANSMAN GİDERLERİ:

01.01.2007-31.12.2007 ve 01.01.2006-31.12.2006 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır.

38) NET PARASAL POZİSYON KAR/ZARARI:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.03.2006 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2006 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihli ekli mali tablolarda net parasal pozisyon karı/zararı bulunmamaktadır.

39) VERGİLER:

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'nin 1.kapsamı'nın d-4 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.

40) HİSSE BAŞINA KAZANÇ:

	1 Ocak – 31 Aralık 2007	1 Ocak – 31 Aralık 2006
Tedavüldeki toplam hisse senedi adedi		
Dönem başı,	16.800.000	15.000.000
Dönem içi artışlar:		
Temmettü'nün hisse senedi olarak dağıtması	1.680.000	1.800.000
Özsermaye Enflasyon düzeltmesi farklarından		-
Bedelli Hisseler		-
Tedavüldeki toplam hisse senedi adedi		
Dönem sonu	18.480.000	16.800.000
Tedavüldeki toplam hisse senedinin		
ağırlıklı ortalama adedi	18.480.000	16.800.000
Net Kar (YTL)	5.197.227	4.522.192
Hisse başına kar (YTL)	0,28	0,27

1 Hisse =1 YTL =1 LOT eşitliği dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış Şirket'in temmettü imtiyazı bulunan imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.

41) NAKİT AKIM TABLOSU:

Nakit akım tablosu mali tablo setinde sunulmuştur.

42) MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK. YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR:

- a) Diğer Faaliyetlerden Gelir Ve Karlar içerisinde Konusu kalmayan karşılık gelirleri hesabında yeralan 84.987 YTL, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubu altında izlenen arsalar ve binalar için önceki dönemlerde ayrılan karşılıkların, 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla ekspertiz değerleri ile kayıtlı değerlerinin karşılaştırılması sonucu, önceki dönemlerde ayrılan karşılığın konusu kalmayan kısmının iptal edilmesinden oluşmaktadır. (31.12.2006:792.875 YTL)
- b) 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 143.720 YTL'dir. (01.01.2006-31.12.2006: 205.264 YTL)

6. VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ NAKİT AKIM TABLOSU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Farabi Sokak No, 27 Kat:1/2 A. Ayrancı, ANKARA

		31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
	Not	YTL	YTL
İŞLETME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI			
Net dönem karı		5.197.227	4.522.192
Net dönem karı işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler			
Maddi duran varlık amortismanı	17-18	769.445	770.065
Maddi olmayan duran varlıklar itfa payı	19	9.927	10.145
Kıdem tazminatı karşılığı	22	10.014	13.533
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyet karı		5.986.613	5.315.935
İşletme faaliyetlerine ilişkin diğer aktif ve pasiflerdeki değişimler:	41	(1.918.134)	2.321

İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		4.068.479	5.318.256
YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN			
NAKİT AKIMLARI			
Menkul kıymetlerdeki değişim-net	5	(4.552.987)	(4.503.634)
Maddi duran varlık alımları – net	17-18	(3.093)	(12.658)
Maddi olmayan duran varlık alımları – net	19	-	(9.550)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	42	(47.752)	(792.875)
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) net nakit		(4.603.832)	(5.318.717)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN			
NAKİT AKIMLARI			
Uzun vadeli yükümlülüklerdeki değişim - net		5.636	408
Ödenen temettü		-	-
Sermayedeki değişim		1.680.000	-
Emisyon primindeki değişim		-	-
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		1.685.636	408
KASA VE BANKALARDAKİ NET DEĞİŞİM		1.150.283	(53)
DÖNEM BAŞI KASA VE BANKALAR		166	219
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR		1.150.449	166

7. KAR DAĞITIM TABLOSU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2007 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (YTL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		18.480.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		581.822,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı	5.197.227,00	5.201.973,72
4	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5	Net Dönem Kârı (=)	5.197.227,00	5.201.973,72
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	260.100,00	260.100,00
8	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları (Dağıtımına Tabi Tutulmayacak Gayrimenkul Değer Artışı) (-)	874.734,00	
9	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	4.062.393,00	4.941.873,72
10	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	
11	Birinci temettütün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	4.062.393,00	
12	Ortaklara Birinci Temettü	820.000,00	
	-Nakit		
	-Bedelsiz	820.000,00	
	- Toplam	820.000,00	
13.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
14.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
15.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
16.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
17.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		
18.	Statü Yedekleri	-	-
19	Özel Yedekler	-	-
20	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	3.242.393,00	4.121.873,72
	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler	-	-
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		
21			

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ(1) PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ (*)				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (YTL)	HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (YTL)	ORAN (%)
BRÜT	A			
	B			
	TOPLAM	820.000,00	0,04	4.437
NET	A			
	B			
	TOPLAM	820.000,00	0,04	4.437
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ		
820.000,00		20,185		

(*) Karda imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

D.İDARİ FAALİYETLER

1. ÜST YÖNETİM

Hüseyin DURMAZ

Genel Müdür

Mesleki Deneyimi:

2006- 31.12.2007	Vakıf GYO A.Ş , Genel Müdür
1998-2006	Vakıfbank Genel Müdür Yrd.
1995-1998	Vakıfbank Genel Sekreter
1991-1995	Vakıfbank Mevduat ve Banka. Hizm., Müdür
1989-1991	Vakıfbank Menkul Kıymetler Md.
1986-1989	Vakıfbank, Kızılay Şb., Müdür Yrd.
1982-1986	Vakıfbank, Müfettiş

A.Şükrü KOÇ

Genel Müdür Yrd.

Mesleki Deneyimi:

2005 - ...	Vakıf Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş., Genel Md. Yrd.
2001 - 2005	Atakule GYO A.Ş. , Emlak İşleri Md., Genel Md. Yrd.
1976 - 2000	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O, Genel Müdürlüğü Memur, Müdür Yrd., Birim Md.
1975 -1976	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Memur

2. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ

31.12.2007 tarihi itibariyle personel sayısı 12'dir.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2006 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 164.612,11 YTL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Personelin 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 Müdürü ve Finansman Bölümü uzmanlarından (1 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 yeralacaktır.

5. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketimiz 2006 yılından itibaren geçerli olacak şekilde Kar Dağıtım Politikasını belirlemiş ve kamuya açıklamıştır.

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı gözönünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiştir.

Önceki yıla ait karların dağıtımı ve yıllık kar payı ödemesi, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulun onayına sunulmak üzere yapılacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu; eğer gerçekleşmişse, kar payı dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve Genel Kurul, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurulda kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanmalı ve yıllık raporda yayımlanmalıdır.

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar payları, tabi olunulan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve benzeri mevzuat hükümleri ve Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı karpayı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunulan mevzuat hükümlerine uygun olacak oranda belirlenecektir.

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 Bilgilendirme Politikasını belirlemiş ve kamuya açıklamış ve Genel Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) "Bilgilendirme Politikası" kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır.

Açıklamalar imza yetkisine haiz iki yönetici tarafından yapılır. Bu yöneticiler denetimden sorumlu komite ve kurumsal yönetim komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını ifa ederler. Pay sahipleri ile ilişkiler biriminde çalışan bir personel münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilir. Ayrıca yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler bu birime yönlendirilir.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER

Şirketimiz halka açılarak hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB)mızda işlem gören bir şirket olarak "kamuyu aydınlatma" yükümlülüğü çerçevesinde, hisse senetlerinin piyasa değerinde değişiklik yapabilecek veya yatırımcıların yatırım kararı almalarında etkisi olabilecek önemli olay ve gelişmeler oluştuğunda kamunun zamanında, yeterli, ve sürekli aydınlatılması hususları çerçevesinde, İMKB'na ve Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) aşağıda belirtilen mevzuat ile belirlendiği şekilde bilgi vermeyi ve özel durum açıklamaları göndermeyi "Bilgilendirme Politikası"nın ana ilkesi olarak kabul etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 20 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Tebliğ"inde bulunan düzenlemeler

- "İMKB Kotasyon Yönetmeliği"nin 18/a maddesinde belirlenmiş olan diğer bilgi ve belgeler
- Seri:XI, No:1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ"i
- seri:VI, No:11) "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR

Şirket yine mevzuatla belirlenen kural ve sınırlamalara bağlı kalmak koşuluyla; mevcut portföyü veya geliştirmekte olduğu projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri ile ilgili reklam ve ilan verebilir, basın toplantısı, kamuya açık toplantı, fuar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir ve/veya katılabilir.

Şirket tarafından oluşturulan "Kar Dağıtım Politikası", "Etik İlkeler" benzeri politikalar kamuya açıklanır.

BASIN İLE İLİŞKİLER

Şirketimiz basından gelen her türlü röportaj talebi, açıklama, soru ve materyal isteklerini yazılı olarak kabul eder ve cevaplandırır. Düzenlenecek basın toplantıları yine yazılı olarak basın kuruluşlarına duyurulur.

KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR

Şirket karlılığını önemli ölçüde etkileyebilecek olan; geliştirdiği projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri

dahilinde ilan veya davet usulüyle kamuya açık toplantılar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir.

SORULARIN YANITLANMASI

Şirketimize pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler veya basından gelen, soru, açıklama ve materyal isteklerini sorular "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" tarafından yazılı olarak kabul edilir, mevzuata uygunluk çerçevesinde değerlendirilir ve yine yazılı olarak cevaplandırılır.

YÖNTEM VE ZAMAN

Mevzuat gereği yapılacak bildirimler şirket birimlerinin görev ve yetkileri paralelinde Şirketçe belirlendiği şekilde yapılır. Pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet göstermek üzere kurulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kamuyu aydınlatma ile ilgili hususları izlemekle yükümlüdür. Yatırımcılar, finansal analistler ve basın mensupları benzeri kesimlerden gelen talepler bu birime yönlendirilir.

İNTERNET SİTESİ

Yazılı olarak yapılan açıklamaların yanısıra şirketin internet sitesi aktif olarak kullanılır.

İnternet sitesinde, ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirkülerleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu kararlarının toplantı tutanakları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevapların yanısıra Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili bilgiler yer alır.

Yapılacak Genel Kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve Genel Kurul'a katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde yer verilir.

Yukarıda belirtilen bilgilerin yanısıra, internet sitesi ve e-posta yolu ile mevcut portföy ve yeni geliştirilen projelerin tanım ve pazarlaması kapsamında döküman, bülten, broşür, anket ve benzeri yayınlanabilir.

8. Özel Durum Açıklamaları

Bu bölümde, yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 12 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. 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 bilgilенmelerini 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, bulundukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak ta yeralmaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

17. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Doğan PENÇE
Üye	Yusuf DOĞRU
Üye	Aydın DELİKTAŞLI
Üye	İsmail Hakkı RENGÜL
Üye	Recep Ali ÖZÜLKE
Üye	Ahmet KARTAL
Üye	Kemal Tunahan AKMAN
Genel Müdür	Hüseyin DURMAZ

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü aynı kişi değildir.

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 Kanunun 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.

19. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketin vizyonu sektörün ilk şirketlerinden biri olarak sektöre öncülük 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, bulundukları 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 çağırılmazsa, 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 şirketimiz etik kurallarını belirlemiş ve kamuya duyurmuştur. Etik Kurallar internet sitemizde de yer almaktadır.

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 maddesinde tanımlanan çerçevede yürütülmüştür. Kurumsal yönetim komitesi 2005 itibarı ile SPK'nun Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir.

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 2007 yılı faaliyetlerinden sağlanan ve Kurumlar Vergisi ile Gelir Vergisi stopajı sıfır (0) olan 5.197.227 YTL'lik net karın 820.000 YTL'lik kısmının, ödenmiş sermayenin % 4,437'si oranında 1. Temettünün sermayeye ilavesi ile hisse senedi biçiminde ortaklarımıza dağıtılması için işlemlere başlanması, için Genel Müdürlüğe yetki verilmesini onaylarınıza sunarız.

Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2008 yılının verimli bir yıl olması dileğiyle, ortaklarımızı tekrar saygı ile selamlarız.

Saygılarımızla,

Doğan PENÇE
Yönetim Kurulu Başkanı

