

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2008 yılında da devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, ilk dokuz aylık döneminde de faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, kira gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre % 7.7 artarak 2.740.055 YTL'ye ulaşmış, yılsonunda 62.932.011 YTL olan aktif büyüklüğü %9,6 artarak 68.974.559 YTL'ye yükselmiştir. Dönem karımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 61 oranında artarak 6.026.779 YTL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca bu dönemde şirketimiz % 4,437 oranında bedelsiz sermaye artışı kararı alarak sermayesini 18.480.000 YTL'den 19.300.000 YTL'ye yükseltmiştir.

Şirketimiz bu dönemde kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir sağlama stratejisi ile hareket etmiştir.

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

Portföyümüzde yer alan ve imar çalışmalarının sonuçlanamaması sebebiyle üzerinde proje üretilemeyen Ankara, Çayyolu arsasının imarı sonuçlanmıştır. Proje hazırlık çalışmaları için SPK'dan bir yıl süre talep edilerek 2008 yılında projenin hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Ayrıca, şirketimizin Ankara ve İstanbul'da farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların kombinasyonuna yatırım yapmak, kendi projelerini üretmek ve hayata geçirmek stratejisi doğrultusunda portföyünde bulunan Adana'daki iş yerinin satışını da bu dönemde gerçekleştirmiştir.

Mevcut gayrimenkul portföyümüzün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Böylece ulaşacağımız portföy büyüklüğü ve bu portföyün getirileri şirketimizi sektörün en önemli oyuncularından biri yapacaktır.

Vakıf GYO karlı ve büyük projelere yatırım yapma, hissedarları ve yatırımcılarına değer yaratma, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalama amacını kararlılıkla sürdürmektedir.

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

Saygılarımızla

Dr. Adnan GÜZEL
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür V.

1. Rapor Dönemi

01.01.2008-30.09.2008

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 YTL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 19.300.000 YTL
FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM VE DENETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Dr. Adnan GÜZEL	19.09.2008-Devam
Başkan Vekili	Niyazi Ender İMAMOĞLU	19.09.2008-Devam
Üye	İsmail Hakkı RENGÜL	28.02.2007- Devam
Üye	Ömer BULUT	01.04.2008- Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008-Devam
Üye	Zelkif KAZDAL	01.05.2008-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	Dr. Adnan GÜZEL
Riskten Sorumlu Üye	Hakan TAŞÇI
Denetim Kom. Ü.	Niyazi Ender İMAMOĞLU
Denetim Kom. Ü.	Kemal Tunahan AKMAN
Kurum. Yön. Kom. Ü.	İsmail Hakkı RENGÜL
Kurum. Yön. Kom. Ü.	Zelkif KAZDAL

4. Ortaklık Yapısı

Ticaret ünvanı	A Grubu (YTL)	B Grubu (YTL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =YTL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	2.830.666,66	2.502.262,09	5.332.928,74	27,632
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.672.666,66	1.029.333,33	2.701.999,99	14
Vakıfbank Özel Sosyal Güv.Hiz.Vakfi	1.029.333,34	257.333,31	1.286.666,66	6,667
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfi	514.666,66	128.666,66	643.333,31	3,333
Güneş Sigorta AŞ	257.333,34	64.333,34	321.666,69	1,667
Vakıf Deniz Leasing AŞ	257.333,34	64.333,34	321.666,69	1,667
Halka Açık		8.691.737,93	8.691.737,93	45,035
Toplam	6.562.000,00	12.738.000,00	19.300.000,00	100

İşletmenlerin, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası

Yatırım piyasalarında başlayan ekonomik sıkıntılar, bulunduğumuz dönem içerisinde krize dönüşürken reel sektörü de içine almıştır. Bu çerçevede, Gayrimenkul sektörünün, krizden en çok etkilenilecek sektör olduğu düşünülse de, altyapısı sağlam kurumlar için bu krizin etkisi çok derin olmayacaktır.

Bu dönem içerisinde Şirketimiz, güçlü ve sağlam yapısı nedeniyle krizden etkilenmeden faaliyetlerine devam etmiş ve kira gelirlerini tam ve zamanında tahsil etmiştir.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını iç kaynaklardan karşılamaktadır. Dış borçlanması ve kredisi yoktur.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

1.PARK MAYA BİNASI (F2-A BLOK)

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.

10 bağımsız bölümden oluşan Park Maya Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

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

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 cephesi taşınmazlar müşteri celbi ve reklam kabiliyeti bakımından özel bir konum niteliği taşımaktadır.

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

ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün arsa
n satış değeri için 4.100.000,-YTL. kıymet takdir

3. ÜSKÜP CADDESİ- 3 ADET OFİS

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.

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. BINNAZ SOKAK -İŞ MERKEZİ

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.

18.12.2007 Tarihli Ekspertiz Raporunda gayrimenkulün toplam satış değeri için 14.690.000,-YTL. kıymet takdir edilmiştir.

5. ARSA -ÇAYYOLU

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 görülmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından revize edilen Nazım İmar Planında yeni kullanım kararı "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Kesinleşen parselasyon planına göre konut parseli; 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. Ayrıca KOP payı olarak enerji nakil hattı bölgesinde biri tam biri hisseli iki parsel verilmiştir.

25.12.2007 Tarihli ekspertiz raporunda arsaların satış değeri 13.660.000,-YTL. olarak tesbit edilmiştir.

6. İŞYERİ – BAGDAT CADDESİ

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

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

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

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)

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmaz, 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.

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

11.12.2007 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.195.000,-YTL kıymet takdir edilmiştir.
kıymet takdir edilmiştir.

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsa

Çayyolu, arsa

Kesinleşen parselasyon planına göre imar uygulaması sonucu Şirketimiz arsaları 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.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

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

Şirketimizin 20.10.2008 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan Ankara Eskişehir Yolu Konutkent girişinde yer alan 18228 m² arsa üzerinde 175 m²'lik 156 adet konuttan oluşan gayrimenkul projesi yapma kararı alınmıştır. Bu amaçla proje hazırlanması için ihale sürecinin başlatılmasına karar verilmiştir. Söz konusu projede Büyük oranda yeşil alana sahip, rahat nefes alınabilen, yaz-kış her türlü sosyal ve sportif aktiviteden yararlanan, üstün teknoloji ile üretilen kaliteli bir konut sitesi inşaa edilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca yine aynı tarihli yönetim kurulu toplantısında, Şirketimizin Lider Girişimci ve kurucu ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun yeniden yapılandırma ve dönüşüm çalışmaları dahilinde değiştirdiği logosuna uygun olarak, şirketimizin de logosunda yenileştirme ve değişiklik yapılması ihtiyacı doğduğundan yapılan çalışma neticesinde, Şirketimizin

Yeni merkezinde faaliyetlerine devam eden şirketimiz, yeterli personel temini ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını yürütecektir.

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde yer alan arsa ile ilgili olarak yatırıma yönelik araştırma ve geliştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Şirket merkezinin İstanbul'a taşınması ile ilgili, Şirket ana sözleşmesinin Madde 3 değişikliği 28.12.2007 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile kabul edilmiş ve 05 Şubat 2008 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.

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.

Ayrıca Şirketimizin 25.04.2008 tarih ve 2008/17 sayılı yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, çıkarılmış sermayesinin 18.480.000 YTL'den 19.300.000 YTL'ye çıkarılması nedeniyle esas sözleşmenin 6. Maddesi aşağıdaki gibi değişmiştir. Sermaye artırımının tamamlandığına ilişkin yönetim kurulu kararı 03 Eylül 2008 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.

	TERTİBİ GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI(YTL)
	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	283.066.666	2.830.666,66
	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	250.226.209	2.502.262,09
	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	167.266.666	1.672.666,66
	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	102.933.333	1.029.333,33
VA KIFBANK PERSONELİ ÖZEL SOSYAL GÜVENLİK HİZMETLERİ VAKFI	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	102.933.334	1.029.333,34
VA KIFBANK PERSONELİ ÖZEL SOSYAL GÜVENLİK HİZMETLERİ VAKFI	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	25.733.331	257.333,31
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	51.466.666	514.666,66
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	12.866.666	128.666,66
GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	25.733.334	257.333,34
GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	6.433.334	64.333,34
VA KIF DENİZ FİN.KİR.A.Ş.	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	A	25.733.334	257.333,34
VA KIF DENİZ FİN.KİR.A.Ş.	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	6.433.334	64.333,34
HALKA ARZ EDİLEN PAY SENETLERİ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	B	869.173.793	8.691.737,93
TÖPLAM			1.930.000.000	19.300.000,00

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

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

Şirketimizin portföyünde yer alan 9 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

17. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

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

	Ar.08	Nis.08	May.08	Haz.08	Tem.08	Ağu.08	Eyl.08	TOPLAM YTL		
	6,00	50.046,00	50.046,00	50.046,00	50.046,00	50.046,00	50.046,00	450.414,00		
	0,00	32.400,00	32.400,00	32.400,00	32.400,00	32.400,00	32.400,00	291.600,00		
	0,00	7.900,00	8.665,00	8.665,00	8.665,00	8.665,00	8.665,00	74.925,00		
	0,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	54.000,00		
ÜSKÜP CADD(SOS.GÜV.VAKFI)	5.950,00	5.950,00	5.950,00	5.950,00	5.950,00	5.950,00	5.950,00	53.550,00		
BAKIRKÖY İSTASYON CADDESİ	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	274.835,25		
KADIKÖY	12.587,30	13.397,92	13.397,92	13.397,92	13.397,92	13.397,92	13.397,92	119.770,66		
TUNALI HİLMİ CADDESİ	12.209,56	12.277,41	12.657,76	13.644,64	12.674,21	12.661,88	12.289,74	12.252,73	12.935,32	113.603,25
BİNNAZ SOK,MAĞAZA	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	419.004,00	
BİNNAZ SOK,(FORTİS)	11.350,00	11.350,00	11.350,00	11.350,00	11.350,00	11.350,00	11.350,00	11.350,00	102.150,00	
BİNNAZ SOK,(TÜBİTAK)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	112.000,00	
BİNNAZ SOK,(YAPI KREDİ)	10.973,00	10.973,00	10.973,00	12.050,00	12.050,00	12.050,00	12.050,00	12.050,00	105.219,00	
TUNALI HİLMİ (ŞUBE)	38.561,24	38.561,29	38.561,29	38.561,29	38.561,29	38.561,29	38.561,29	38.561,29	347.051,56	
ADANA ÇAKMAK CADDESİ	32.960,29	32.960,29	32.960,15	32.960,29	32.960,29	24.170,88	0,00	0,00	221.932,48	
TOPLAM YTL	310.030,64	310.909,16	311.289,37	313.353,39	313.147,96	314.135,63	304.974,08	280.766,19	281.448,78	2.740.055,20

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

Şirketimiz finansal durumuna ilişkin temel rasyolar aşağıdaki gibidir:

Rasyolar	(%)
Cari Oran	155,53
Likit Oran	155,53
Nakit Oran	153,51
Dönem Net Karlılığı Oranı	0,87

19. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. **Grafik 1**, 01.01.2008 tarihini baz (=100) olarak İMKB Tüm Endeksini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksini ve Şirketimizin İşlem Gördüğü yüzde değişimleri karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafikten görülebileceği üzere kısa süreli dalgalanmalar haricinde Şirketimiz hisse senetleri endekslerle paralel seyretmektedir.



Aşağıda yer alan **Grafik 2**, 01.01.2008-30.09.2008 döneminde Şirketimizin Hisse senedi performansını göstermektedir.



Rapor döneminde, şirketimiz hisse senetleri ile ilgili İMKB verileri aşağıda yer almaktadır. (*)

TARİH	HİSSE KODU	HİSSE SENEDİ ADI	ÖNCEKİ KAPANIS FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIS	AĞIRLIKLIL ORT. FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
01.07.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,42	1,37	1,42	1,38	1,39	53.256,03	38.254	76
31.07.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,58	1,55	1,58	1,56	1,56	206.490,44	132.172	131
01.08.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,59	1,57	1,66	1,64	1,63	423.209,32	260.171	502
29.08.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,59	1,56	1,60	1,56	1,58	18.971,44	12.038	55
01.09.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,55	1,54	1,56	1,54	1,55	14.760,90	9.538	22
30.09.2008	VKGYO.E	VAKIF GMYO	1,27	1,24	1,27	1,24	1,25	12.522,69	10.022	37

(*) İMKB Bülteninde açıklanan ikinci seansa ait verilerdir.

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
- 30 EYLÜL 2008 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ekte yer alan 30 Eylül 2008 tarihli bilançosu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık gelir tablosu, öz sermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ara dönem finansal tablolarının, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2008 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, dokuz aylık döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 27 /10 /2008
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Hamza UZUN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi
No:46-A Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar-
İSTANBUL

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.09.2008	31.12.2007
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		33.213.161	23.779.525
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	8.907.063	1.213.472
Finansal Yatırımlar	7	23.874.732	22.529.739
Ticari Alacaklar	10	3	3.606
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	79	0
Stoklar	13	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	431.284	32.708
(Ara toplam)		33.213.161	23.779.525
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	34	0	0
Duran Varlıklar		35.761.398	39.152.486
Ticari Alacaklar	10	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	10.146	9.565
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	35.639.725	39.071.886
Maddi Duran Varlıklar	18	51.257	41.175
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	60.270	29.860
Şerhiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	0	0
TOPLAM VARLIKLAR		68.974.559	62.932.011

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem 30.09.2008	Geçmiş Dönem 31.12.2007
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		213.553	137.060
Finansal borçlar	8	0	0
Diğer finansal yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	37.570	27.119
Diğer Borçlar	11	67	14.365
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	175.916	95.576
(Ara toplam)		213.553	137.060
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		32.928	93.652
Finansal borçlar	8	0	0
Diğer finansal yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	7.882	7.466
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	25.046	86.186
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ÖZKAYNAKLAR		68.728.078	62.701.299
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		68.728.078	62.701.299
Ödenmiş Sermaye	27	19.300.000	18.480.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	21.599.008	21.599.008
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	9.385.838	9.385.838
Değer Artış Fonları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	841.922	581.822
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	11.574.531	7.457.404
Net Dönem Karı/Zararı		6.026.779	5.197.227
Azınlık Payları		0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		68.974.559	62.932.011

	Dipnot Referan sları	Bağımsız Denetimden			
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.- 30.09.2008	01.07.- 30.09.2008	01.01.- 30.09.200 7	01.07.- 30.09.200 7
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Satış Gelirleri	28	10.598.884	6.539.071	5.363.532	1.645.724
Satışların Maliyeti (-)	28, 30	(3.638.787)	(3.131.672)	(749.166)	(244.608)
Ticari faaliyetlerden brüt kar(zarar)		6.960.097	3.407.399	4.614.366	1.401.116
Faiz, ücret, prim, komisyon, ve diğer gelirler	28	0	0	0	0
Faiz, ücret, prim, komisyon ve diğer giderler (-)	28	0	0	0	0
Finans sektörü faaliyetlerinden brüt kar(zarar)		0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR		6.960.097	3.407.399	4.614.366	1.401.116
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29, 30	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29, 30	(989.053)	(298.213)	(909.454)	(343.831)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29, 30	0	0	0	0
Diğer faaliyet gelirleri	31	81.657	735	39.623	16.615
Diğer faaliyet giderleri (-)	31	(25.922)	0	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		6.026.779	3.109.922	3.744.535	1.073.900
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	16	0	0	0	0
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	32	0	0	0	0
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	33	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		6.026.779	3.109.922	3.744.535	1.073.900
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		0	0	0	0
Dönem vergi gelir/gideri	35	0	0	0	0
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	35	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		6.026.779	3.109.922	3.744.535	1.073.900
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem kar/zararı	34	0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		6.026.779	3.109.922	3.744.535	1.073.900
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azınlık payları		0	0		
Ana ortaklık payları		6.026.779	3.109.922	3.744.535	1.073.900
Hisse başına kazanç	36	0,31227	0,16114	0,22289	0,06392
Seyreltilmiş hisse başına kazanç	36	0,31227	0,16114	0,22289	0,06392
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç	36	0,31227	0,16114	0,22289	0,06392
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç	36	0,31227	0,16114	0,22289	0,06392

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem	Geçmiş Geçmiş Dönem
		01.01.- 30.06.2008	01.01.- 30.06.2007
ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Net Dönem Kar	27	2.916.857	2.670.635
Amortisman ve İtfa Payları (+)	18, 19	394.538	369.773
Karşılıklardaki Değişiklikler (+)	24, 35	(63.109)	13.226
Ticari Alacaklardaki Artış (-)	10	3.394	758
Diğer Alacaklardaki Artış (-)	11	(893)	(39)
Finansal Yatırımlardaki Artış (-)	7	2.377.391	(3.119.583)
Diğer Varlıklardaki Artış (-)	26, 35	(100.813)	(8.050)
Ticari Borçlardaki Artış (+)	10	(4.275)	(10.114)
Diğer Borçlardaki Artış (+)	11	(13.964)	0
Diğer Yükümlülükteki Artış (+)	26	197.133	12.832
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		2.789.402	(2.741.197)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Finansal Borçlardaki Azalış (+)	8	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Yatırımları (-)	17	0	0
Duran Varlık Yatırımları (-)	18, 19	(86.608)	0
Duran Varlık Satışı (+)	18, 20	25.922	0
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(60.686)	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT			
Ödenen Temettüleri (-)		0	0
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		0	0
NAKİT VE BENZERİ DEĞERLERDEKİ ARTIŞ AZALIŞ		5.645.573	(70.562)
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE BENZERİ DEĞERLER	6	1.213.472	214.899
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE BENZERİ DEĞERLER	6	6.859.045	144.337

da hedeflerini büyüterek sektörün gelişim ve dönüşüm maçlamaktadır. Bu nedenle 2007 yılı sonunda şirket merkezini, Türkiye'nin finans merkezi olarak gösterilen İstanbul'a taşınmasına karar vererek büyüme odaklı yeni politikasının ilk adımını da atmış bulunmaktadır.

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

Şirketimizin Genel Müdürlüğüne, 10 Ocak 2008 tarihinde Dr. Adnan GÜZEL atanmıştır.

ÜST YÖNETİM

Dr. Adnan GÜZEL **Genel Müdür**

Mesleki Deneyimi:

2008 - ...	Vakıf GYO A.Ş , Genel Müdür
2006 - ...	Vakıfbank, Yatırım Bank. Ve istirakler Bşk
1995 - 2006	Vakıfbank Yatırım Bankacılığı, Müdür
1994-1995	Vakıfbank Yatırım Bankacılığı, Müdür Yrd.
01.1994 – 05.1994	Vakıfbank Teftiş Kurulu Bşk, Müfettiş
1991-1994	Vakıfbank Teftiş Kurulu Bşk, Müfettiş Yrd.
1989-1990	Esbank Genel Muh. ve Mali Kont. Müdür Yrd.
04.1987 – 11.1987	Askerlik Hizmeti
1985 – 1989	Esbank teftiş Kurulu Bşk. Müfettiş Yrd.

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

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

Şirketimizin İstanbul'a taşınması sonucu personel sayısında azalma gerçekleşmiş ve 30.09.2008 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 7 kişi olmuştur.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Şirketimizce dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.