

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2009
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2009 yılında da devam ettiren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, bu yıl da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş ve yaşanan ekonomik krize rağmen kira gelirleri 2.704.430 TL'ye ulaşmıştır. 2008 yılının Eylül ayında 70.955.740 TL olan aktif büyüklüğü % 8,21 artarak 76.783.375 TL'ye yükselmiştir. Dönem karımız ise 2009 yılının ilk dokuz aylık bölümünde 5.646.700 TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca bu dönemde şirketimiz % 7,772 oranında bedelsiz sermaye artışı kararı alarak sermayesini 19.300.000 TL'den 20.800.000 TL'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. Nakit Portföyü yönetiminden de 3.946.976 TL gelir elde edilmiştir.

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

Portföyümüzde yer alan arsa üzerinde hedeflenen projenin gerçekleştirilmesiyle ilgili; Mimari Mühendislik Proje Hizmetleri İhalesi yapılmıştır. Proje teklifleri şirketimizce değerlendirilerek kısa sürede sonuçlandırılması ve belirlenen proje firması ile lüks konut proje çalışmalarının tamamlanmasıyla 2010 yılı ilk yarısında projenin inşaatına başlanması planlanmaktadır.

Vakıfbank Bakırköy Şube Lokali olarak hizmet verecek olan Bakırköy İş Merkezi binamızın birim fiyat esasına göre davet usulu yapılan yapım ihalesi sonuçlandırılarak, 1.keşif bedeli üzerinden %32.60 tenzilatla işi yapmayı taahhüt eden Em-ke inşaatla sözleşme imzalanarak inşaat faaliyetlere başlanılmıştır. Mevcut bina yıkılmış, yeni binanın inşaatı Ekim 2009'da tamamlanacak olup, bu konudaki çalışmalar sürdürülmektedir.

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 süreceğine, yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza inanıyoruz.

Saygılarımızla
Dr. Adnan GÜZEL
Yönetim Kurulu Başkan V.

1. Rapor Dönemi

01.01.2009-30.09.2009

2. Şirketin Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYITLI SERMAYESİ : 100.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 20.800.000 TL
FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Ve Denetim Kurulu Üyeleri

YÖNETİM VE DENETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	İsmail ALPTEKİN	01.08.2009 -Devam
Başkan Vekili	Adnan GÜZEL	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	Dursun BAŞTÜRK	26.03.2009 -Devam
Denetim Kurulu Üyesi	Suat Faruk GİRAY	25.05.2005 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü	
Riskten Sorumlu Üye	Ömer BULUT
Riskten Sorumlu Üye	Hakan TAŞÇI
Denetim Kom. Ü.	İsmail ALPTEKİN
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 (TL)	B Grubu (TL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =TL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	3.050.666,38	2.696.738,17	5.747.404,55	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.802.666,49	1.109.333,23	2.911.999,72	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Güv.Hiz.Vakfı	1.109.333,24	277.333,29	1.386.666,63	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Memur Ve Emekli San Vakfı	554.666,60	138.666,65	693.333,25	3,33
Güneş Sigorta AŞ	277.333,32	69.333,33	346.666,65	1,67
Vakıf Deniz Leasing AŞ	277.333,32	69.333,33	346.666,65	1,67
Halka Açık	0	9.367.262,65	9.367.262,65	45,03
Toplam	7.071.999,35	13.728.000,65	20.800.000,00	100

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

Geçen yıl başlayan, etkileri azalmaya başlasa da halihazırda devam eden Dünya ekonomik krizi, piyasalardaki daralmanın sebebi olarak göstermek mümkündür. İç talebi de destekleyen dış talep artmaya başlamadan bu derin sıkıntıdan çıkmak kolay görülüyor. Yabancı sermayeye endeksli ekonomimizin, bilhassa reel faiz oranlarının düşüş eğiliminde olması hızlı büyüme imkanını ortadan kaldırmaktadır. Düşük kur uygulamasının şu anda cari açık rakamlarına katkısı olsa da orta vadede politikalar geliştirilmeli, ihracat gelirlerimizin gerçek değerini bulması sağlanmalıdır. Tam dışa dönük olmayan daha dengeli ekonominin piyasalara katkı yapacağını düşünmekteyiz.

Bu dönem içerisinde Şirketimiz, güçlü ve sağlam yapısı nedeniyle daralmadan etkilenmeden faaliyetlerine devam etmiş, yatırım kararlarını faaliyete dönüştürmüş, kira gelirlerini tam ve zamanında tahsil etmiş ve parasal getirilerini piyasa rakamlarının üstüne çıkarabilmeyi başarmıştır.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını iç kaynaklardan karşılamaktadır.

Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğüne, vergi iadesi için verilmiş toplam 608.809,11 TL'lik iki adet teminat mektubu kredisi bulunmaktadır.

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

A.Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

1. KAVAKLI VAKIF 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.

28.11.2008 Tarihli Ekspertiz Raporunda gayrimenkulün toplam satış değeri için 14.690.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

2. LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi 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 Levent İş Merkezi Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 6.730.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

3. KAVAKLIDERE DÜKKAN

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.

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.

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.195.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

4. FİNANS MARKET İŞ MERKEZİ

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.

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

26.12.2008 Tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam satış değeri için 4.100.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

5. BAKIRKÖY İŞ MERKEZİ

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

Mevcut taşınmazın deprem güvenliği açısından tehlikeli olması sebebiyle yıkılarak yeniden inşasına başlanılmıştır. Yapılmakta olan bina bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır ve brüt alanı toplam 612.55 m2' dir.

15.07.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa ve üzerindeki projenin şu ana kadar gerçekleştirilen durumu itibariyle toplam peşin satış değeri için 2.450.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

6. KADIKÖY İŞ MERKEZİ

İşyeri İstanbul İli, Kadıköy 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.

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 2.140.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

7. BAĞDAT CADDESİ MAĞAZA

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

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.750.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

8. VAKIF İŞ MERKEZİ

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.

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'nda Şirketimize ait bağımsız bölümlerin arsa payı dahil toplam satış değeri için 1.730.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

9. TUNALI MAĞAZA

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

26.12.2008 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.610.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

10. ARSA –ETİMESGUT, ERLER MAH.

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 Planı sonucu mülkiyetimiz; 18.228 m2 lik, E=1,5 konut imarlı

parşel (48121 ada, 2 parşel) ile KOP olarak verilen 2.399m2 (48107 ada, 5 parşel) ve 19.020 m2 lik parşelde 2111/19020 hisseli (48113 ada, 1 parşel) enerji nakil hattı dahilinde kalan iki adet parşel olmak üzere toplam üç parşel Őeklinde gerçekteştirilmiştir.

22.12.2008 Tarihli ekspertiz raporunda arsaların satış değeri 14.570.000,-TL. olarak tesbit edilmiştir.

11. MUSTAFAKEMALPAŞA DÜKKAN

İşyeri Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Hamzabey Mahallesi, Bursa Caddesi üzerinde konumlu Emin Veryeter Pasajı'nın zemin katında bulunan 12, 19, 20, 21 Nolu bağımsız bölümler ve 21 Nolu bağımsız bölümün eklentisi olan deponun birleştirilmesinden oluşan 575 m2 brüt alana sahip 4 adet dükkandır.

05.06.2009 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 1.350.000,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

B. Gayrimenkul Projesi Gerçekteştirilecek Arsa

Etimesgut, Eler Mah. , arsa

Kesinleşen parşelasyon planına göre imar uygulaması sonucu Şirketimiz arsaları karşılığı biri hisseli iki adet KOP (Enerji Nakil Hattı) parşeli ve bir konut parşeli alınmıştır. Konut olan 48121/2 parşel 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.

Arsa üzerinde hedeflenen projenin gerçekteştirilmesiyle ilgili ; 20.10.2008 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile başlanan yapım süreci ile birlikte yürütölen çalışmalar sonucu yapımın proje ihalesi son teklif tarihi 26.12.2008 olacak Şekilde yapılmıştır.

Belirtilen tarihte alınan proje tekliflerinin Şirketimizce değerlendirilmesi mevcut piyasa Őartları, gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk dikkate alınarak bir süre ertelenmiştir.

Yapıma ait mimari ve mühendislik projelerinin tamamlanmasını müteakip inşaat ihalesi gerçekteştirilecek olup inşaatın 2010 yılı ilk yarısında başlatılması ve 18 aylık bir süreçte yapımın tamamlanması planlanmaktadır.

C. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden oluşmasına 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.

Şirket portföyünde yer alan Bakırköy İş Merkezi binasının yıkılarak yeniden inşasıyla ilgili proje çalışmalarının tamamlanması sonucunda birim fiyat esasına göre davet usulü teklif alınmak üzere Bakırköy İş Merkezi İnşaatı (mevcut binanın yıkımı dahil) ihalesi son tarihi 10.04.2009 olmak üzere yapılmıştır. Alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu keşif bedeli üzerinden %32.60 tenzilatla işi yapmayı taahhüt eden Em-ke İnşaat ile sözleşme imzalanarak Bakırköy İş Merkezi binasının yıkılarak yeniden inşası çalışmalarına başlanılmış ve inşaat tamamlanma aşamasına gelmiştir.

Bağdat caddesindeki gayrimenkulumüzün kiracısı ile 8.665 TL + KDV/ay tutarlık sözleşmenin sona ermesinden hemen sonra, aynı mülk T.Vakıflar Bankası T.A.O'ya 10.000 TL +KDV/ay ile 10 yıllık sözleşme ile kiraya verilmiştir.

Portföyümüze yeni kattığımız Bursa Mustafakemalpaşa'daki gayrimenkulumüz de 9.500 TL +KDV/ay ile T.Vakıflar Bankası T.A.O'ya 10 yıllık sözleşme ile kiraya verilmiştir.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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 proje çalışmalarına başlanılmıştır. İstanbul Bakırköy İlçesindeki İş Merkezi yenileme çalışmalarında ihale aşaması sonuçlanmış, birim fiyat usulüne göre yapılan ihalede 1.keşif bedeli üzerinden %32.60 tenzilat teklif eden Em-ke İnşaat ile sözleşme imzalanarak inşai faaliyetler de bitime yaklaşmıştır.

12. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Esas sözleşmede, dönem içinde yapılan sermaye artışı ilgili değişiklik bulunmaktadır. Sermaye dönem içinde 19.300.000.- TL'den 20.800.000.- TL'ye arttırılmıştır.

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 10 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.

GAYRİMENKUL	Oca.09	Şub.09	Mar.09	Nis.09	May.09	Haz.09	Tem.09	Ağu.09	Eyl.09	TOPLAM TL
MAYA İŞ MERKEZİ	54.593,00	54.592,68	54.592,68	54.592,68	54.592,68	54.592,68	54.592,68	54.592,68	54.592,68	491.334,44
FINANS MARKET	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	33.751,00	303.759,00
BAĞDAT CADDESİ	8.665,00	8.665,00	8.665,00	8.665,00	8.665,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	83.325,00
ÜSKÜP CADDESİ (EMEKLİ SANDIĞI)	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	6.491,00	58.419,00
ÜSKÜP CADDESİ (SOS.GÜV.VAKFI)	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	6.545,00	58.905,00
BAKIRKÖY İSTASYON CADDESİ	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	30.537,25	274.835,25
KADIKÖY	13.397,92	14.456,35	14.456,35	14.456,35	14.456,35	14.456,35	14.456,35	14.456,35	14.456,35	129.048,72
TUNALI HİLMİ CADDESİ	14.607,76	15.009,38	15.061,03	14.529,40	13.939,89	13.859,75	13.619,30	13.394,90	13.158,02	127.179,43
BİNNAZ SOKAK MAĞAZA	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	46.556,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	424.780,00
BİNNAZ SOKAK (FORTİS)	12.690,00	12.690,00	12.690,00	12.690,00	12.690,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	114.210,00
BİNNAZ SOKAK (TÜBİTAK)	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	119.000,00
BİNNAZ SOKAK (YAPI KREDİ)	12.050,00	12.050,00	12.050,00	12.733,84	12.733,84	12.733,84	12.733,84	12.733,84	12.733,84	112.553,04
BURSA(MUSTAFAKEMALPAŞA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	28.500,00
TUNALI HİLMİ CAD. (ŞUBE)	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	42.064,53	378.580,77
TOPLAM YTL	294.948,46	296.408,19	296.459,84	296.612,05	296.022,54	299.221,40	308.480,95	308.256,55	308.019,67	2.704.429,65

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

Şirketimiz finansal durumuna ilişkin temel rasyolar aşağıdaki gibidir:

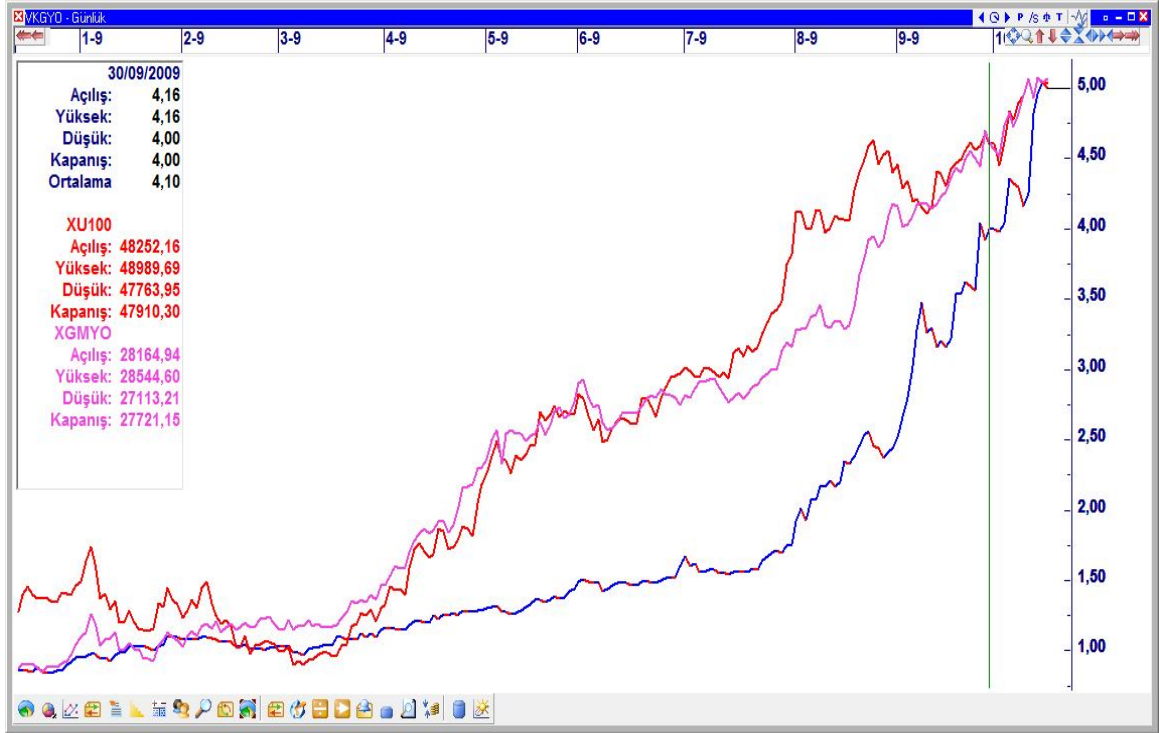
Rasyolar	Oran
Cari Oran	143,54
Likit Oran	143,54
Nakit Oran	140,24
Dönem Net Karlılığı Oranı	0,93

19. Hisse Senedi Performansı

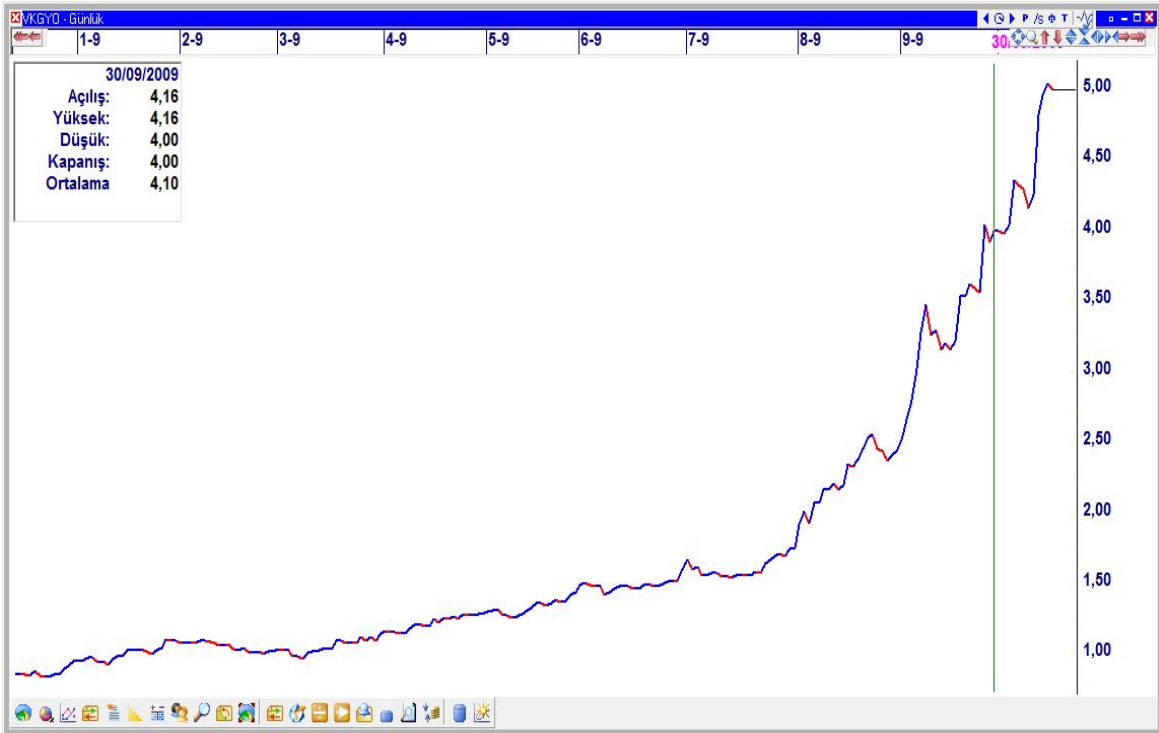
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, 01.01.2009 tarihini baz (=100) alarak İMKB Tüm Endeksini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Endeksini ve Şirketimizin İşlem Gördüğü yüzde değişimleri karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafikten görülebileceği üzere kısa süreli dalgalanmalar haricinde Şirketimiz hisse senetleri endekslerle paralel seyretmektedir.

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

TARİH	HİSSE SENEDİNİN ADI	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPA NIŞ FİYATI	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
01.07.2009	VAKIF GMYO	1,80	1,76	1,84	1,80	1,80	1.711.626,37	948.723
31.07.2009	VAKIF GMYO	1,76	1,75	1,81	1,76	1,78	818.402,67	460.479
03.08.2009	VAKIF GMYO	1,84	1,84	1,94	1,92	1,91	1.649.887,76	865.156
31.08.2009	VAKIF GMYO	2,45	2,43	2,46	2,44	2,44	132.660,68	54.351
01.09.2009	VAKIF GMYO	2,54	2,46	2,62	2,52	2,52	2.603.512,18	1.033.594
30.09.2009	VAKIF GMYO	4,08	4,00	4,14	4,00	4,07	1.126.884,46	276.570



Aşağıda yer alan **Grafik 2**, 01.01.2009-30.09.2009 döneminde Şirketimizin Hisse senedi performansını göstermektedir.



20. İşletmenin finansal yapısına ilişkin bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1 OCAK – 30 EYLÜL 2009 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETÇİ İNCELEME RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ekte yer alan 30 Eylül 2009 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.

İncelemenin Kapsamı

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.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ara dönem finansal tablolarının, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2009 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, 22 / 10 / 2009

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 B.Çamlıca Üsküdar İSTANBUL

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
30.09.2009 TARİHLİ BİLANÇO
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem	Geçmiş Geçmiş Dönem
		30.09.2009	31.12.2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		40.066.120	35.375.289
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	9.961.241	9.216.883
Finansal Yatırımlar	7	29.184.272	25.614.693
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	0	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	0	18.417
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar		0	
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	0	0
<i>Diğer Alacaklar</i>	11	696	57
Stoklar	13	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	919.911	525.239
(Ara toplam)		40.066.120	35.375.289
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	34	0	0
Duran Varlıklar		36.717.255	35.580.451
Ticari Alacaklar	10	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	9.981	10.146
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	36.621.321	35.469.370
Maddi Duran Varlıklar	18	35.792	44.086
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	50.161	56.849
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	0	0
TOPLAM VARLIKLAR		76.783.375	70.955.740

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
30.09.2009 TARİHLİ BİLANÇO
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem	Geçmiş Geçmiş Dönem
		30.09.2009	31.12.2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		279.134	101.883
Finansal borçlar	8	0	0
Diğer finansal yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10		
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar</i>		12.478	3.470
<i>Diğer Ticari Borçlar</i>		9.886	16.282
Diğer Borçlar	11		
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar</i>		7	7
<i>Diğer Borçlar</i>		0	22.000
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	256.763	60.124
(Ara toplam)		279.134	101.883
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		43.234	39.549
Finansal borçlar	8	0	0
Diğer finansal yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	0	9.679
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	43.234	29.870
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ÖZKAYNAKLAR		76.461.007	70.814.308
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		76.461.007	70.814.308
Ödenmiş Sermaye	27	20.800.000	19.300.000
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	1.253.281	841.922
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	17.776.180	11.574.531
Net Dönem Karı/Zararı		5.646.700	8.113.009
Azınlık Payları		0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		76.783.375	70.955.740

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ
01.01.2009-30.09.2009 DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.01.- 30.09.2009	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008	01.07.- 30.09.2008
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>					
Satış Gelirleri	28	6.823.881	2.175.118	10.598.884	6.539.071
Satışların Maliyeti (-)	28, 30	(716.010)	(221.658)	(3.638.787)	(3.131.672)
Ticari faaliyetlerden brüt kar(zarar)		6.107.871	1.953.460	6.960.097	3.407.399
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		6.107.871	1.953.460	6.960.097	3.407.399
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29, 30	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29, 30	(786.423)	(261.108)	(989.053)	(298.213)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29, 30	0	0	0	0
Diğer faaliyet gelirleri	31	325.252	225.523	81.657	735
Diğer faaliyet giderleri (-)	31	0	0	(25.922)	0
FAALİYET KARI/ZARARI		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
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		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
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		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı/zararı	34	0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
Diğer kapsamlı gelir					
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim		0	0	0	0
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim		0	0	0	0
Finansal riskten korunma fonundaki değişim		0	0	0	0
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		0	0	0	0
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar		0	0	0	0
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen ortaklıkların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		0	0	0	0
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/giderleri		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azınlık payları		0	0	0	0
Ana ortaklık payları		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Azınlık payları		0	0	0	0
Ana ortaklık payları		5.646.700	1.917.875	6.026.779	3.109.922
Hisse başına kazanç	36	0,27148	0,09221	0,28975	0,14952
Seyreltilmiş hisse başına kazanç		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç		-	-	-	-

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO 2009 yılında da hedeflerini büyüterek sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamayı amaçlamaktadır.

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

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

30.09.2009 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 8 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personelle özel sağlık sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

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.

26. Yönetim Kurulu ve Genel Müdür Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR			
ADI SOYADI	UNVANI	İLETİŞİM BİLGİLERİ	BAĞIMSIZLIK
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Dr. Adnan GÜZEL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	
Zelkif KAZDAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Avukat Tunus Caddesi.81/15 Kavaklıdere Ankara 0 312 4288371	Bağımsız
İsmail Hakkı RENGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Ankara 0 312 4557575	
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Ankara 0 312 4557575	
K.Tunahan AKMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Güvenevler Mh. Güneş Sok.23/10 Çankaya Ankara 0 312 4683919	Bağımsız
Dr. Adnan GÜZEL	Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. 0 212 3435072	

27. 30 EYLÜL 2009 Tarihli Portföy Tablosu

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (3)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedelli Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi (Yıl)
Arsalar ve Araçlar								14.570.000	15%						
Arsa	Ankara, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi;	12.04.00	1.574.614	10.04.00	1.575.000	22.12.08									
Arsa 1	48121 Ada, 2 Parsel 18.228 m2, Konut Alanı, E=1.5						13.670.000	13.670.000							
Arsa 2	48107 Ada, 5 Parsel 2.399 m2 Enerji Nakil Hattı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.						480.000	480.000							
Arsa 3	48113 Ada, 1 Parsel 2.111 m2, Hisseli(2.111/19.020) ve Enerji Nakil Hattı Koruma sahası olarak ayrılmıştır.						420.000	420.000							
Binalar								39.295.000	41%	7.881.000					
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	24.10.96	262.003	10.10.96	265.540	26.12.08	6.730.000	6.730.000	7%	1.750.000	23.12.06	46.700	54.593 Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	01.01.2007	10
Bina 2 (Ofis) (4)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	23.10.96	90.165	25.09.96	87.787	26.12.08	4.100.000	4.100.000	4%	590.000	26.12.08	36.700	33.751 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.01.2009	1
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi), 3 ve 4. Katları, 634 m2 (634 m2 kiralanabilir alan)	23.10.96	37.080	25.09.96	25.346	26.12.08	1.730.000	1.730.000	2%	435.000					
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi) ve 3. Kat (304 m2)										26.12.08	6.000	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	01.01.2009	1
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 4. Kat Çatı aralığı (330 m2)										26.12.08	5.950	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	01.01.2009	1
Bina 4 (Mağaza)(2)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	20.07.00	405.522	14.07.00	400.000	26.12.08	1.610.000	1.610.000	2%	96.000	26.12.08	13.500	13.158 İnci Deri Mamulleri Ltd.	15.09.2007	5
Bina 5 (Ofis) (7)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	21.07.00	557.380	14.07.00	550.000	26.12.08	1.750.000	1.750.000	2%	200.000	24.12.07	8.000	10.000 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.06.2009	10
Bina 6 (ticaret merkezi) (1)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	04.05.98	3.933.934	21.04.98	765.765	28.11.08	14.690.000	14.690.000	15%	3.790.000					
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 1. Ofis Katı, 610 m2										13.09.07	11.350	12.690 FortisBank A.Ş.	03.10.2007	5
Bina 6 (Ofis katı) (5)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 2. Ofis Katı, 610 m2										22.05.08	13.000	13.500 TÜBİTAK, Ulusal Elek. Ve Kriptoloji Ar. Ens.(UEKAE)	10.06.2008	1
Bina 6 (Ofis katı)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 3. Ofis Katı, 610 m2										15.03.04	8.500	12.734 Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	01.04.2004	10
Bina 6 (mağaza)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 3 Katlı Mağaza, 1.553 m2										28.11.08	46.500	48.000 Koleksiyon Tasarım Mob. Ve Osm. Ür. San. A.Ş.	01.12.2006	5
Bina 7 (Ofis)	İstanbul, Kadıköy, İşyeri, 6 Kat, 648 m2 (648 m2 kiralanabilir alan)	30.01.04	1.272.000	19.12.03	1.300.000	26.12.08	2.140.000	2.140.000	2%	350.000	26.12.08	14.250	14.456 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.02.2004	10
Bina 8 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1. Katı, 912 m2 (912m2 kiralanabilir alan)	30.12.04	4.100.600	27.12.04	4.070.000	26.12.08	5.195.000	5.195.000	5%	410.000	22.12.05	32.000	42.065 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.01.2005	10
Bina 9 (Ofis) (8)	Bursa, Mustafakemalpaşa, Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	26.06.09	1.356.850	05.06.09	1.350.000	05.06.09	1.350.000	1.350.000	1%	260.000	05.06.09	9.500	9.500 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	01.07.2009	10
Diğer Gayrimenkuller								0	0%						
Gayrimenkul Projeleri								2.450.000	3%						
Proje 1 (Ofis)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri(612.55m2)	30.11.01	1.484.437	30.11.01	1.470.000	15.07.09	2.450.000	2.450.000	3%	0	28.11.08	30.100	30.537 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.11.2008	1
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%						
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								56.315.000	59%						

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran
İŞTİRAKLER TOPLAMI				0	0%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oran %	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL) (6)	Toplam Port. Değ. Oran
Tahvil ve Bonolar								29.184.272	31%
TRT050510T16	TL	06.05.09	7.645.325	8.500.000	11,21	05.05.10	95.704	8.134.840	9%
TRT071009T151	TL	04.02.09	9.180.400	10.000.000	13,30	07.10.09	99.856	9.985.600	10%
TRT071009T151	TL	06.02.09	1.376.295	1.500.000	13,50	07.10.09	99.856	1.497.840	2%
TRT181109T16	TL	04.02.09	1.810.000	2.000.000	13,35	18.11.09	99.036	1.980.720	2%
TRT181109T16	TL	04.02.09	904.680	1.000.000	13,40	18.11.09	99.036	990.360	1%
TRT030310T10	TL	03.06.09	2.753.280	3.000.000	11,98	03.03.10	96.984	2.909.520	3%
TRT030310T10	TL	03.06.09	2.294.725	2.500.000	11,96	03.03.10	96.984	2.424.600	3%
TRT030310T10	TL	31.07.09	1.233.245	1.300.000	9,19	03.03.10	96.984	1.260.792	3%
Yatırım Fonları (6)								330.727,91	0%
Vakıfbank Fon6	TL		329.980,09	13.125 -	-		25,198317	330.727,91	
Vadeli TL Mevduat								9.629.003	10%
Vakıfbank	TL	04.09.09	3.350.000 -	-	10,10	03.11.09 -		3.375.029	
Vakıfbank	TL	31.08.09	6.200.000 -	-	10,25	15.10.09 -		6.253.974	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								39.144.003	

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	95.459.003	100%
------------------------------	-------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	1.510
ALACAKLAR	973.455
DİĞER AKTİFLER	75.936
BORÇLAR	331.868
NET AKTİF DEĞER	96.178.035
PAY SAYISI	2.080.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	4,62
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	4,07

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	...
Alman Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar		
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	608.809	608.809			Şişli Vergi Dairesine verilen iki adet Süresiz Teminat Mektubu		
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :								
Yoktur								
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :								
Yoktur								
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklere İlişkin Bilgiler :								
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No: 11 sayılı Tebliği'nin 27. Maddesinin (d) fıkrası uyarınca sözkonusu arsa üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 31.12.2009 tarihine kadar ek süre alınmıştır.								

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**1. %50 Kontrolü**

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	56.315.000	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	56.315.000	59%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	39.144.003	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	39.144.003	41%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	95.459.003	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	0	
B) Vadeli TL Mevduat	9.629.003	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	9.629.003	10%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	95.459.003	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

İştirakler Toplamı	0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	95.459.003	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Arsa	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Üç Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa	12.04.00	30.09.09	Evet	14.570.000	15%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				14.570.000	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				95.459.003	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

NET AKTİF DEĞER	96.178.035	100%
-----------------	------------	------

Dipnotlar:

- (1) Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sokak'ta yer alan Ticaret Merkezi, 9 Katlı olup, 3 büro katı, 3 kattan oluşan bir mağaza, 3 kat kapalı otoparktan meydana gelmektedir. Kapalı otopark kiracıların ortak kullanımına ait olup, binanın tamamı kiralanmış durumdadır.
- (2) 01.01.2009 tarihinden geçerli olmak üzere kira bedeli, ekspertiz değeri olan USD 8,905 USD+KDV olarak belirlenmiştir.
- (3) Tabloda verilen bütün ekspertiz değerleri KDV hariç değerlerdir. KDV dahil değerler aşağıda verilmiştir.
- (4) Kira sözleşmesi tarihi 23/10/2006'dır. Kiracının mevcut kira bedelinden indirim yapılması şeklindeki talebi sonucunda ekspertiz değerinin altında kalan ancak mevcut kiraya % 4.17 oranında artış yapılarak belirlenen yeni dönem kira bedeli Genel Kurul'da görüşülerek uygun görülmüştür.
- (5) Kira sözleşmesi tarihi 10/06/2003'tür.
- (6) Yatırım Fonu Alış tarihi tek bir gün olmadığından, tarih belirtilmemiştir.
- (7) 01.06.2009 tarihinde imzalanan kira sözleşmesiyle aylık 10.000,-TL+KDV bedel ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya kiralaması yapılmıştır.
- (8) 26.06.2009 tarihinde satın alınan gayrimenkulün kira başlangıç dönemi 01.07.2009 olmak üzere, aylık 9.500,- TL+ KDV bedel üzerinden Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'ya kiralaması yapılmıştır.

		Ekspertiz Değeri	
		KDV hariç	KDV dahil
Arsa 1	Ankara, Erler Mahallesi, 48121 Ada, 2 Parsel, 18228 m2	13.670.000	16.130.600
Arsa 2	Ankara, Erler Mahallesi, 48107 Ada, 5 Parsel, 2.399 m2	480.000	566.400
Arsa 3	Ankara, Erler Mahallesi, 48113 Ada, 1 Parsel, 2111 m2	420.000	495.600
Bina 1 (Ofis)	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat, 2047,44 m2 (1681,64 m2 kiralanabilir alan)	6.730.000	7.941.400
Bina 2 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Finans Market, 8 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı, 1079 m2 (1079 m2 kiralanabilir alan)	4.100.000	4.838.000
Bina 3 (Ofis)	Ankara, Üsküp Cd., 8 Katlı Binanın 2. Katı (1/2 Hissesi), 3 ve 4. Katları, 633,86 m2 (633,86 m2 kiralanabilir alan)	1.730.000	2.041.400
Bina 4 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 7 Katlı Binanın Zemin Katı, 161 m2 (161 m2 kiralanabilir alan)	1.610.000	1.899.800
Bina 5 (Ofis)	İstanbul, Bağdat Cd., İşyeri, 6 Katlı Binanın Zemin Katı, 250 m2 (250 m2 kiralanabilir alan)	1.750.000	2.065.000
Bina 6 (Ticaret merkezi)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, Binnaz Sk., 10 Kat, 6317 m2 (3383 m2 kiralanabilir alan)	14.690.000	17.334.200
Bina 7 (Ofis)	İstanbul, Kadıköy, İşyeri, 6 Kat, 648 m2 (648 m2 kiralanabilir alan)	2.140.000	2.525.200
Bina 8 (Ofis)	Ankara, Tunali Hilmi Cd, İşyeri, 8 Katlı Binanın Bodrum, Zemin ve 1. Katı, 912 m2	5.195.000	6.130.100
Bina 9 (Ofis)	Bursa, Mustafa Kemalpaşa, Bursa Cd. 7 Katlı Binanın Bodrum ve Zemin Katı (575m2)	1.350.000	1.593.000
Proje 1 (Ofis)	İstanbul, Bakırköy, Fahri Korutürk Caddesi, İşyeri	2.450.000	2.891.000
		56.315.000	66.451.700