

SERMAYE PİYASASI KURULU

PAYLARIN HALKA ARZINDA KULLANILACAK İZAHNAME FORMATIDIR

Bu izahname Taslak izahname olup, Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan kayda alma başvurusunun incelenmekte olduğu, izahnamenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmadığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen izahnamenin ayrıca ilan edileceği hususlarını kamunun bilgisine sunarız.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 22.000.000TL'den 100.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek tamamı bedelli 78.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarih ve sayı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Halaskargazi Caddesi Yasan İş merkezi Kat:6 Osmanbey Şişli /İstanbul

Yetkili İmzalar

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür

İrfan DOĞU
Mali ve İdari İşler Müdürü

Yatırımcılara Uyarı:

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

I. BORSA GÖRÜŞÜ: Yoktur

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: Yoktur

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	4
2. RİSK FAKTÖRLERİ	5
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	6
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	16
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	17
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	21
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	25
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	28
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	29
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	42
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI	44
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	45
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	47
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI	48
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	49
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	49
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	52
18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	52
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	52
20. EKLER	52

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD Doları: Amerikan Doları

Vakıf GYO, Şirket veya Ortaklık: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Borsa veya İMKB: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası

BKK: Bakanlar Kurulu Kararı

ÇED: Çevresel Etki Değerlendirme

Grup: Vakıfbank-Vakıf GYO, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile Vakıf GYO A.Ş. ile aynı kontrol yapısı içerisinde bulunan şirketler

GVK: Gelir Vergisi Kanunu

GYO Tebliği: Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VI No:11

Sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin

Esaslar Tebliği'

GYO: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Hazine Müsteşarlığı: Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı

IFC: International Finance Corporation

KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformu

KDV: Katma Değer Vergisi

KKTC: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

Kurul veya SPK: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu

KVK: Kurumlar Vergisi Kanunu
Libor: Londra Para Piyasası borç verme faiz oranı
MKK: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
SPKn: Sermaye Piyasası Kanunu
T.C: Türkiye Cumhuriyeti
TL: Türk Lirası
TTK: Türk Ticaret Kanunu
TTSG: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

TASLAK

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

a) Ortaklık Hakkında Bilgiler

Vakıf GYO 16 Ocak 1996 tarihinde kurulmuş, 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilmiştir. Vakıf GYO'nun ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir.

Şirket'in merkez adresi Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Osmanbey-Şişli / İSTANBUL'dur 30 Mart 2007 tarih ve 2007/31 numaralı olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket merkezinin adresi değişmiş olup, eski adres Farabi Sok. No:27 Kat:1-2 Aşağı Ayrancı / ANKARA'dır.

Vakıf GYO yurt içi ve yurt dışı kaynaklı gayrimenkul ve finans piyasalarının taşıdığı riskleri taşımaktadır. Bunlar sektör, finansal, piyasa, likitide, operasyonel, riskler olabilir. Şirket 7 Yönetim Kurulu yönetilip, 2 Denetim kurulu üyesi ile denetlenmektedir. Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelerine ile ilgili detaylı bilgiler www.kap.gov.tr ve www.vakifgyo.com.tr adresinde görülebilir.

b) Risk Faktörleri

Piyasa Riski:

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Şirketimizde Yönetim Kurulu üyelerinden ikisi 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.

Likidite Riski:

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Kredi Riski:

Kredi riski Ortaklığın ilişki içinde bulunduğu karşı tarafın, Ortaklık ile yaptığı sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden oluşabilecek risk ve zararları ifade eder. Kredi Risk Yönetimi Komiteleri Ortaklık kredi riskini yönetmekle sorumludur.

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Operasyon riski

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyon riski denir. Operasyon riski Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

c) Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri, üst yöneticileri ile bağımsız denetim kuruluşu hakkında temel bilgiler

Vakıf GYO A.Ş. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'ca seçilecek en az yedi üyeden oluşur. Genel Müdür, Yönetim Kurulu'nun üyesi olmayıp oy hakkına da sahip değildir. Genel Kurul, Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir. SPK tebliğleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun 315. maddeleri hükümleri saklıdır.

Vakıf GYO A.Ş. Yönetim Kurulu, İsmail ALPTEKİN, Ahmet CANDAN, Şahin UĞUR, Levent KARADAYI, Hakan TAŞCI, Ömer BULUT, M. Memduh DİZDAR dan oluşmaktadır.

Ortaklığın denetçileri, Remzi OTO ve Dursun BAŞTÜRK 'tür.

Ortaklığın yönetiminde Genel Müdür A.Şükrü KOÇ 'TA söz sahibidir.

Ortaklığın finansal tablolarının bağımsız denetimi AKİS Bağımsız Denetim YMM A.Ş.(KPMG) tarafından yürütülmektedir.

d) İhraca ilişkin özet veriler ve tahmini halka arz takvimi

Vakıf GYO A.Ş.'nin 19 Ağustos 2011 tarihinde yapılan 2011/21 Numaralı toplantı ve 2011/36 karar numaralı Yönetim Kurulu toplantısında, 22.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 100.000.000TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir.

e) Seçilmiş finansal bilgiler, finansal tablolara ilişkin özet veriler ve bunlara ilişkin önemli değişiklikler ile sermaye yapısı ve borçluluk durumu

Vakıf GYO A.Ş.'nin 31 HAZİRAN 2011 tarihi itibarıyla finansman yapısı ve borçluluk durumu aşağıdaki gibidir:

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	47,226,971
Garantili	15,376,012
Teminatlı	31,366,750
Garantisiz/Teminatsız	484,209
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2,057,451
Garantili	2,022,698
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	34,753
Özkaynaklar	108,920,104
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	22,000,000
Yasal yedekler	1,841,959
Diğer yedekler	85,078,145
TOPLAM	59,635,682
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	17,083,419
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	17,083,419
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	-
H. Diğer Finansal Borçlar	2,475,456
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	2,475,456
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-

(Bin TL)	2008	2009	2010	2011 Haziran
Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Menkul Kıymetler	25.977,25	30.406,37	35.705,27	3.996,15
Maddi Duran Varlıklar	35.577,96	36.847,55	36.187,24	140.730,99
Toplam Aktifler	70.955,74	77.834,09	83.244,91	158.204,53
Mevduat	8.854,32	9.485,35	10.871,98	13.087,27
Alınan Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Sermaye Benzeri Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Özkaynaklar	70.814,31	77.693,31	82.653,58	108.920,10
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	70.814,31	77.693,31	82.653,58	108.920,10
Azınlık Payları	0,00	0,00	0,00	0,00
Brüt Kar	9.285,52	2.873,10	2.963,91	25.589,62
Faaliyet Kar	8.113,01	2.179,83	1.626,83	24.652,06
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Azınlık Payları	0,00	0,00	0,00	0,00
Ana Ortaklık Payları	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Net Dönem Karı	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Pay Başına Kazanç	0,00039005	0,00033072	0,000239	0,0012
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	0,00039005	0,00033072	0,000239	0,0012
Pay Başına Temettü	0	0	0	0

f) İhracın gerekçesi ve halka arzdan elde edilecek net nakit girişinin kullanım yerleri

Ortaklığın büyüme stratejisine bağlı olarak, özkaynak yapısının daha da güçlendirilmesini teminen çıkarılmış sermayenin artırılması kararı alınmıştır. Belirtilen sermaye artışının 78.000.000 TL kısmı ortaklara nakden karşılanacak olup, Ortaklığın nakdi sermaye artırımından sağlanacak olan kaynak, olağan faaliyetlerin sürdürülmesinde ve İstanbul İli Ataşehir Finans Merkezinde İnşaa edilecek Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet Binası çalışmalarında kullanılacaktır.

h) Personel hakkında bilgi

Vakıf GYO A.Ş. çalışan sayısı 30 Haziran 2011 itibariyle 8(Sekiz)dir. Ortaklığın 30 Haziran 2011 itibariyle Şubesi bulunmamaktadır.

	31.Ara.08	31.Ara.09	31.Ara.10	30.Haz.11
UNVAN	ADET	ADET	ADET	ADET
Genel Müdür	1	1	1	1
Genel Müdür Yardımcısı	1	1	0	0
Müdür	1	1	1	1
Müdür Yardımcısı	1	1	1	1
Uzman	1	1	1	1
Uzman Yardımcısı	2	2	3	3
Hizmetli	1	1	1	1
TOPLAM	8	8	8	8

i) Ortaklık yapısı ve ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler

Vakıf GYO A.Ş. ; Bankacılık işlemleri ile ilgili işlerinin büyük bir kısmını Vakıfbank ile yapmakta, yine aynı gruba ait Güneş Sigorta ile maddi duran varlık sigortaları ve sağlık sigortası sözleşmeleri bulunmakta, Vakıf Emeklilik ile personele sağlanan sosyal haklar kapsamında BES sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu dönem içerisinde İstanbul Ataşehir Finans Merkezi Bölgesinde TOKİ' arsa alınmış, halihazırda 32.536.000 TL borcu bulunmaktadır. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile MKK saklama sözleşmesi ve DT-HB gibi sermaye piyasası araçlarına aracılık faaliyetlerinde iş birliği içindedir.

Ortaklık Yapısı Aşağıdaki Tablodaki gibidir.

ORTAK	ORAN %	TOPLAM (TL)
T.VAKIFLAR BANKASI TAO	27,63	6.078.985,54
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	14	3.079.999,68
VAKIFBANK ÖZEL SOSYAL GÜV.HİZ.VAKFI	6,66	1.466.666,51
T.VAKIFLAR BANKASI TAO MEMUR VE EMEKLİ SANDIĞI VAKFI	3,33	733.333,24
GÜNEŞ SİGORTA AŞ	1,66	366.666,65
VAKIF TİCARET PAZARLAMA AŞ	1,66	366.666,65
HALKA AÇIK	45,03	9.907.681,74
	100	22.000.000,00

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

Ortaklığımız GYO sektöründe yer almakta olup gayrimenkul yatırımlarından elde edeceği gelirleri, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri ile şimdiden bağlayıcı taahhüt altına almış olsa da, yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalar, alınacak kiralara sabit kalmasına veya düşmesine gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine ve iptaline neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri Türkiye gayrimenkul pazarı ile ilgili önemli riskleri ihtiva etmektedir.

Kentlerde imar planlarının göreceli ve yeterli ölçüde tamamlanmamış olması. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınamaması durumu, Şirket'in mevcut veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini yada tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlemeleri, SPK mevzuatına tabi şirketler tarafından yapılsa da, metodolojik olarak bir kısım tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkul değerlemesinin doğasından gelen varsayımlara dayalı riskler mevcuttur.

Proje geliştirmek için uygun arazi ve arsa üretiminin yeterli ölçüde olmaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir.

2.2. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

Borsa'daki fiyat dalgalanmalarına maruz kalma riski mevcuttur. Payların halka arzından sonrası İMKB'de oluşacak fiyat nihai halka arz fiyatından farklılık gösterebilir. Paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasa koşullarının kötüleşmesi durumunda Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Şirket sermayesi güçlendirilerek yapılacak yatırımla sürdürülebilir karlılık ve büyüme hedeflenmektedir. Bedelli sermaye artımından elde edilecek yeni sermaye ile ön protokol imza edilmiş yeni inşa edilecek Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet Binası bir önce bitirilip kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, şirketin kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, sözkonusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklıklara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

2.3 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

	Defter	Sözleşme	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
	değeri	uyarınca	kısa	arası	arası	uzun
		nakit çıkışlar				
30 Haziran 2011						
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	31,373,203	32,547,823	11,823	32,536,000	-	-
Finansal borçlar	2,475,456	3,061,491	164,008	492,026	2,405,457	-
Diğer borç ve yükümlülükler	1,602	1,602	1,602	-	-	-
Toplam finansal yükümlülükler	33,850,261	35,610,916	177,433	33,028,026	2,405,457	-
31 Aralık 2010						
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	32,070	32,070	32,070	-	-	-
Diğer borç ve yükümlülükler	7	7	7	-	-	-
Toplam finansal yükümlülükler	32,077	32,077	32,077	-	-	-

Şirket'in 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların

değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal kalemler</i>	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Finansal varlıklar	13,085,195	46,251,300
<i>Vadeli mevduat</i>	<i>13,085,195</i>	<i>10,549,003</i>
<i>Finansal yatırımlar</i>	-	<i>35,702,297</i>
Finansal yükümlülükler	2,475,456	-

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011		31 Aralık 2010	
<i>Finansal araçlar</i>				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	% 10.40	TL	% 9.10
Finansal yatırımlar	-	-	TL	% 7.23
Finansal borçlar	TL	% 9.55	-	-

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine olan etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Gelir Tablosu		Özkaynak^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Haziran 2011	-	-	-	-
30 Haziran 2010	(93,123)	94,322	(93,123)	94,322

2.4. Diğer Riskler:

Bulunmamaktadır.

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YATIRIM
Merkez Adresi	:	HALASKARGAZI CADDESİ MERKEZİ NO:243 OSMANBEY,ŞİŞLİ/İSTANBUL	YASAN İŞ KAT:6
Fili Yönetim Adresi	:	HALASKARGAZI CADDESİ MERKEZİ NO:243 OSMANBEY,ŞİŞLİ/İSTANBUL	YASAN İŞ KAT:6
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	:	İSTANBUL	
Ticaret Sicil Numarası	:	653731	
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	12.01.1996	
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	:	SÜRESİZ	
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	:	T.C. KANUNLARI	
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	:	ESAS SÖZLEŞMENİN 5.MADDESİNE GÖRE İŞLER Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.	
Telefon ve Faks Numaraları	:	0 212 343 5072- 0 212 343 5077	
İnternet Adresi	:	www.vakifgyo.com.tr	
Bilinen Ortak Sayısı	:	6	

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

Şirketimiz,Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak 16 Ocak 1996 tarihinde kurulmuş, 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilmiştir.

Şirketin % 27,63 si Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'na, %14,00 ü T.C Başbakanlık Toplu konut İdaresi Başkanlığına , Toplam % 13,34'ü T. Vakıflar Bankası Vakıf ve iştiraklerine ait olup % 45,03'si halka arz edilmiştir.

Şirket'in merkez adresi 30 Mart 2007 tarih ve 2007/31 numaralı olağanüstü genel kurul kararı ile Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Osmanbey-Şişli/ İSTANBUL' olarak değiştirilmiş olup, eski adres Farabi Sok. No:27 Kat:1-2 Aşağı Ayrancı/ ANKARA'dır.

2011 Şubat ayında yapılan Türkiye genelinde hizmet veren Vakıfbank Şube Binalarına yönelik olarak yaptığımız değerlendirme ve araştırmalar sonucunda, karlılık yönünden ön planda olan 16 adet Vakıfbank Şube Hizmet Binası, toplam 40.250.000,-TL bedelle portföyümüze dahil edilmiştir.

Değişen konjonktür karşısında 2011 Haziran ayında bu gayrimenkullerde 2 si hariç ve portföyümüzde daha önceden mevcut 21 adet gayrimenkul 83.201.000 TL bedelle satılmış satıştan elde edilen fon İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde bulunan 32.004,94 m²'lik arsa, 120.020.437,83-TL bedelle 07.06.2011 tarihinde Şirket portföyümüze dahil edilmiştir.

Sektörde toplam 21 adet GYO faaliyet göstermekte olup Sektörün ilk şirketi olarak kurulan şirketimiz, sermaye, portföy büyüklüğü, piyasa değerleri açısından sektörde yüksek bir yüzdeye sahip olmamakla birlikte karlılık oranları açısından oldukça iyi bir profile sahiptir. 2010 yılında gerçekleştirilen son sermaye artışı ile Şirketin sermayesi 22.000.000 TL 'ye ulaşmıştır.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz esas sözleşmesinin tamamına aşağıdaki link ten ve bu izahnamenin eki kısmında ulaşılabilir.

<http://www.vakifgyo.com.tr/yiliskileri.asp?IcerikID=4&KatID=3>

3.3.1. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşmenin 5. Maddesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 100.000(Yüzbin) oy hakkına B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

- a) Nama yazılı payların devir esası: **Ciro ve Teslim**
- b) Hamiline yazılı payların devir esası: **Teslim**

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur

3.3.4. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

ESAS SÖZLEŞME MADDE 19. Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır.Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az birdefa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369.maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde toplanarak gerekli kararları alır.Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üyeseçiminde A Grubu her bir hisse, sahibine 100.000 (Yüzbin) oy hakkı, B Grubu her bir hisse, sahibine 1(Bir) oy hakkı verir.

3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur

3.3.6. Sermayenin artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

MADDE 10. (*) Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından hissedarlarca önerilen adaylar arasından bir yıl için seçilen 7 (Yedi) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

- Sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- Lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- Ortaklıkta Yönetim Kurulu seçiminde oy imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,
- Danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- İşletmeci şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile Yönetim Kurulu seçiminde oy imtiyazı içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrı hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

(*) 8 Kasım 1999 tarih ve 4914 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek değişmiştir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 11. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen şartları taşıması gerekir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

MADDE 13. Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurulca tesbit olunur. İlk yıl ödenecek ücret geçici madde 4'de gösterilmiştir.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

MADDE 14. 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.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirketin ünvanı altına konmuş ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Kimlerin Şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulu'nca tesbit edilir.

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 17. (*) Genel Kurul gerek pay sahipleri arasından, gerek dışarıdan 1 yıl için görev yapmak üzere Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun 2 denetçi seçer.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 3'de gösterilmiştir.

(*) 8 Kasım 1999 tarih ve 4914 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek değişmiştir.

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

MADDE 18. Denetçilerin ücretleri Genel Kurulca karara bağlanır. İlk bir yıl için seçilen denetçilere verilecek ücret geçici madde 4'de gösterilmiştir.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler:

Şirketimiz konsolide finansal tablo hazırlamamaktadır.

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirketimiz Gayrimenkul ve para portföyü yürütmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliğine uygun olarak para portföyünü sabit getirili yatırımlara kanalize ederken, mevcut portföyümüzde bulunan gayrimenkullerimiz tam kapasite ile kullanılmakta, %100 doluluk ile kira gelirleri düzgün bir şekilde tahsil edilmektedir.

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir.

Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer alır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektörde yer almasına karşın emlak komisyonculuğu ya da inşaat faaliyeti içerisinde değildir. GYO'lar; gayrimenkul portföylerinin işletilmesi, gayrimenkul yatırımları finansmanı ve proje geliştirme işlevleri ile yatırımcıların kaynaklarını bir portföyde toplayarak gayrimenkul projelerine yatırım yapan finansal kurumlar olarak sermaye piyasası içerisinde de yer almaktadırlar.

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk defa 2 Ocak 1997 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamış ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) şirketleri sayısı Aralık 2010 tarihi itibarıyla 20'ye yükselmiştir. Ancak, İMKB'de işlem görmekte olan GYO'lar dışında da kuruluş izinlerini tamamlamış, uygun halka arz zamanını bekleyen kurumlar da vardır. Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla önümüzdeki yıllarda GYO'ların sayısında ve toplam portföy büyüklüklerinde önemli bir artış olması beklenmektedir.

<http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx?submenuheader=0>

TABLO V.5.1: ŞİRKET BAZINDA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ GENEL BİLGİLERİ												
TABLE V.5.1: GENERAL INFORMATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS												
Ortaklığın Unvanı Name of Company	Kayıtlı Sermaye Tavanı Registered Capital (TRY)	Çıkarılmış Sermaye Paid in Capital (TRY)	Hisse Sayısı Number Of Outstanding Shares	Portföy Dağılımı % / Asset Allocation %				Portföy Değeri (TL) Portfolio Value (TRY)	Net Aktif Değeri (TL) Net Asset Value (TRY)	Pay Başına Net Aktif Değeri (TL) Net Share Value Per Share (TRY)	Hisse Fiyatı (TL) Stock Price (TRY)	Piyasa Değeri (TL) Market Value (TRY)
				Gayrimenkul Yatırımları Real Estate Investments	İştirakler Affiliates	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Money and Capital Market Instruments	Diğer Other					
1 AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	27.400.000	13.700.000	13.700.000	98,92	0,00	1,08	0,00	818.321.575	795.150.773	58.040202	83,200000	1.139.840.000
2 ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	20.000.000	10.650.794	10.650.794	52,60	0,00	47,40	0,00	271.134.557	263.547.310	24.744381	16,710000	177.974.768
3 ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	200.000.000	84.000.000	84.000.000	61,35	0,00	38,65	0,00	208.436.687	209.762.723	2.497175	1,340000	112.560.000
4 AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	480.000.000	24.000.000	24.000.000	0,00	n.a.	n.a.	n.a.	0	27.420.139	1.142506	2,680000	64.320.000
5 DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	93.780.000	93.780.000	91,00	0,00	9,00	0,00	170.617.243	176.986.606	1.887253	1,720000	161.301.600
6 EGS GAYRİMENKUL Y.O.	75.000.000	50.000.000	50.000.000	99,92	0,01	0,07	0,00	40.164.981	18.734.313	0.374686	0,330000	16.500.000
7 EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	4.000.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	81,00	0,00	19,00	0,00	7.649.422.746	5.798.765.343	2.319506	1,980000	4.950.000.000
8 İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	200.000.000	10.000.000	10.000.000	97,50	0,00	2,50	0,00	11.975.290	11.977.610	1.197761	2,710000	27.100.000
9 İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	2.000.000.000	450.000.000	450.000.000	94,00	0,00	6,00	0,00	1.504.240.575	1.403.400.408	3.118668	1,770000	796.500.000
10 MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	200.000.000	110.000.000	110.000.000	96,00	0,00	4,00	0,00	203.125.491	231.751.803	2.106835	1,050000	115.500.000
11 NURUL GAYRİMENKUL Y.O.	40.000.000	10.000.000	10.000.000	64,00	0,00	35,00	0,00	58.324.721	59.957.080	5.995708	4,050000	40.500.000
12 ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	25.800.000	25.800.000	77,00	0,00	23,00	0,00	92.690.000	100.910.000	3.911240	1,140000	114.000.000
13 PERA GAYRİMENKUL Y.O.	250.000.000	96.000.000	96.000.000	97,00	3,00	0,00	0,00	150.098.590	101.990.010	1.062396	0,720000	69.120.000
14 REİSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	170.000.000	170.000.000	93,00	0,00	7,00	0,00	262.792.266	293.379.412	1.725761	0,960000	163.200.000
15 SAĞLAM GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	56.000.000	56.000.000	89,00	3,00	8,00	0,00	103.194.643	73.498.364	1.312471	0,890000	49.840.000
16 SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000	400.000.000	496.700.000	87,90	7,10	4,90	0,00	1.658.902.254	1.227.212.896	2.470733	2,090000	836.000.000
17 TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	1.000.000.000	224.000.000	224.000.000	73,00	12,00	15,00	0,00	3.130.802.000	2.505.627.000	11.185835	6,330000	1.417.920.000
18 TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	200.000.000	150.000.000	150.000.000	91,00	0,00	9,00	0,00	320.475.816	220.933.739	1.472892	0,940000	141.000.000
19 VAKİF GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	20.800.000	20.800.000	57,59	0,00	42,41	0,00	109.077.008	109.403.284	5.259773	3,420000	71.136.000
20 Y & Y GAYRİMENKUL Y.O.	400.000.000	235.115.706	235.115.706	100,00	0,00	0,00	0,00	370.463.988	186.678.312	0.793985	2,210000	519.605.710
21 YAPİ KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000	40.000.000	40.000.000	52,70	47,24	0,06	0,00	111.306.630	90.323.672	2.258092	1,960000	78.400.000

No	Şirket Adı	İş Alanı	Ödenmiş	Gayrimenkul	İştirakler	Para ve Sermaye	Portföy Deger	Net Aktif Deger	PİYASA
			Sermaye	Yatırımları		Piyasası Araçları			
1	EMLAK KONUT GYO	Konut	2.500.000.000	88%	0%	12%	6.828.879.810	5.674.197.807	35,71%
2	TORUNLAR GYO	Ticari. Konut. Ofis	224.000.000	70%	11%	19%	3.386.485.000	2.526.600.000	17,71%
3	İS GYO	Ticari. Ofis. Otel. Konut	600.000.000	94%	0%	6%	1.505.456.658	1.404.715.819	7,87%
4	SINPAS GYO	Konut	600.000.000	91%	7%	2%	1.718.502.756	1.354.582.346	8,99%
5	KILER GYO	Ticari. Konut. Ofis	87.500.000	94%	0%	6%	1.088.752.516	934.362.202	5,69%
6	AKMERKEZ GYO	Ticari	37.264.000	100%	0%	0%	809.541.455	805.736.740	4,23%
7	AKFEN GYO	Otel	184.000.000	50%	44%	6%	860.195.268	738.731.533	4,50%
8	REYSAS GYO	Depo	170.000.000	98%	1%	1%	299.246.622	334.151.626	1,56%
9	ALARKO GYO	Ofis. Konut. Otel	10.650.794	59%	0%	41%	272.513.395	272.932.815	1,42%
10	MARTI GYO	Konut. Otel	110.000.000	100%	0%	0%	199.986.180	221.856.529	1,05%
11	ATAKULE GYO	Ticari. Ofis. Otel. Konut	84.000.000	61%	0%	39%	210.336.996	211.567.135	1,10%
12	TSKB GYO	Ofis. Konut. Otel	150.000.000	94%	0%	6%	309.563.659	210.349.993	1,62%
13	YESİL GYO	Ticari. Konut	235.115.706	100%	0%	0%	517.371.749	183.838.759	2,71%
14	DOGUS GYO	Ticari. Konut. Ofis	93.780.000	89%	0%	11%	174.915.405	181.396.929	0,91%
15	PERA GYO	Ticari. Otel. Ofis	96.000.000	94%	2%	4%	200.555.700	167.728.830	1,05%
16	VAKIF GYO	Ofis	22.000.000	91%	0%	9%	185.203.679	135.201.487	0,97%
17	ÖZDERICI GYO	Ofis. Konut	100.000.000	82%	0%	18%	95.568.000	101.317.000	0,50%
18	YAPI KREDİ KORAY GYO	Ofis. Konut	40.000.000	53%	47%	0%	111.246.377	87.483.453	0,58%
19	AVRASYA GYO	Ofis	72.000.000	98%	0%	2%	78.470.470	80.328.192	0,41%
20	SAGLAM GYO	Ofis. Konut. Fabrika	56.000.000	68%	4%	28%	105.308.746	75.794.924	0,55%
21	NUROL GYO	Ticari. Konut. Ofis	10.000.000	83%	0%	17%	113.248.417	56.891.145	0,59%
22	EGS GYO	Ticari	50.000.000	100%	0%	0%	40.827.079	19.752.961	0,21%
23	IDEALIST GYO	Konut	10.000.000	95%	0%	5%	11.901.094	11.907.010	0,06%
TOPLAM			5.542.310.500				19.124.077.031	15.791.425.235	100,00%

(30.06.2011 DEĞERLERİ İLE HAZIRLANMIŞ TABLO GYODER’ce hazırlanmıştır.)

Sermaye yapısı diğer GYO şirketlerine göre küçük olmasına karşın karlılık rasyolarında Şirket üst sıralara tırmanmış göstermektedir. Sürdürülebilir karlılığı olan Şirket azalan faiz gelirleri yüzünden gayrimenkul yatırımına gitmekte sermaye sebebi zorlanmalar yaşamaktadır.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

2008 yılı Ciro: 13.194.933(diğer faaliyet ve olagan üstü gelirlerde satışlarda tasniflenmiştir)

2009 yılı Ciro: 8.581.645(diğer faaliyet ve olagan üstü gelirlerde satışlarda tasniflenmiştir)

2010 yılı Ciro:4 064. 107(Yalnızca kira gelirlerinden oluşmaktadır)

2011 yılı Ciro:28.674.742(Maddi durun varlık satışları ve kira gelirleri)

Şirketimizim tüm yatırımları Yurtiçin de olup, coğrafik Pazar olarak büyük şehirlerdeki rantiyesi yüksek semtler seçilmiştir. Yatırımlarımızın küçük bir kısmı büyük şehirler harici bölgelerde yer almaktadır.

3.4.4. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Son 3 yıl içerisinde en önemli yatırım İstanbul İli Ataşehir İlçesi Finans Merkezi Bölgesinde bulunan, Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet Binası İnşaatı yapılması amaçlı alınmış arsadır. Arsa bedelinin 87.484.437,83 TL tutarı içkaynaklardan karşılanmak suretiyle ödenmiş, kalan 32.536.000 TL tutarlı kısmı içim teminat mektubu verilmiştir.(Tamamı:120.020.437 TL dir.)

3.4.5. Ortaklık tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Devam etmekte olan bir yatırım bulunmamaktadır.

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Ortaklığın aldığı teşvik ve/veya sübvansiyon bulunmamaktadır.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Finans Merkezi Bölgesinde bulunan, Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet Binası yapımının tamamlanması ve uzun vadeli kiralanması için Banka Yönetimi ile ön protokolü imzalanmıştır.

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Şirketin AR-GE çalışmaları ve sponsorlukları bulunmamaktadır.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

3.4.11. Son finansal tablo tarihi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklar

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Edindiği Yıl	m ²	Mevkii	Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kapasite ve Kapasite Kullanım Oranı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Arsa	2000	4.510,00	Ankara, Etimesgut İlçesi, Erlen Mahallesi;	205.928,64	Arsa				
Arsa	2011	32.004,94	İstanbul, Ümraniye İlçesi, Küçükakkalköy Mahallesi, 3323 Ada, 6 Parsel	122.000.920,05	Arsa				
İş Merkezi	1996	2.047,44	İstanbul, Etiler, Maya F2-A Blok, 7 Kat	279.496,49	Genel Merkez	100%	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10 Yıl	749.059,56
İş Merkezi	1996	634,00	Ankara, Üsküp Caddesi	37.079,66	Genel Merkez	100%	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mem. ve Hizm. Emekli ve Sağlık Yard. Sandığı Vakfı, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizm. Vakfı	1 Yıl 1 Yıl	89.803,08 89.062,20
İş Yeri	2004	912,00	Ankara, Tunalı Hilmi Caddesi	4.100.600,00	Banka Şubesi	100%	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 Yıl	577.164,00
İş Merkezi	2011	1.323,00	İzmir, Aliğa, İstiklal Caddesi	3.049.500,00	Banka Şubesi	100%	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 Yıl	210.000,00
İş Merkezi	2011	2.060,00	Kütahya, Merkez, Cumhuriyet Caddesi	4.066.000,00	Banka Şubesi	100%	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 Yıl	288.000,00

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kapasite ve Kapasite Kullanım Oranı	Kiralandığı Kişi/Kurum
İş Merkezi	10 Yıl	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	168.000,00	Banka Şubesi	100%	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.

<http://www.kap.gov.tr/vav/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162080>

3.4.12. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Değerlemeler SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerine yaptırılmaktadır. İlgili ekspertiz raporları için;

GAYRİMENKULLER	ALİŞ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
İSTANBUL ARSASI (32.004,94 m ²)	07.06.2011	142.150.000	-
ANKARA ENH PARSELLERİ(2111m ² +2399m ²)	12.04.2000	549.840	-
LEVENT İŞ MERKEZİ (1.681 m ²)	24.10.1996	7.635.000	62.422
VAKIF İŞ MERKEZİ (634 m ²)	23.10.1996	1.487.500	14.905
KAVAKLIDERE DÜKKAN (912 m ²)	30.12.2004	6.500.000	48.097
ALİAĞA İŞ MERKEZİ (1.323 m ²)	31.01.2011	3.000.000	17.500
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ (2.060 m ²)	31.01.2011	4.000.000	24.000
FATİH İŞ MERKEZİ (509 m ²)	08.02.2011	2.800.000	15.500
TOPLAM		168.122.340	182.424

<http://www.vakifgyo.com.tr/yportfoy.asp?IcerikID=2&islem=tproje&KatID=7#>

3.4.13. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.14. Ortaklığın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.15. Son üç yılda, ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

Olağan ticari faaliyetler dışında imzalanan bir sözleşme yoktur.

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

2008 yılında Şirket Merkezinin Ankara ilinden İstanbul iline taşınması sebebi ile 7 adet personelimiz İstanbul iline yerleşmek istemedikleri için tüm yasal hakları (ihbar tazminatı, kıdem tazminatı vb.) 79.079 TL ödenerek işten ayrılmış, Genel Müdür V. ,Genel Müdür Yardımcı ve Mali İşler Müdürü haricinde diğer 6 personel daha sonra şirkete katılmışlar, Genel Müdür V. Adnan Güzel 30.03.2010 yılında istifa ederken yerine 30.06.2011 de A.Şükrü KOÇ atanmıştır.

Mevcut Durum aşağıdaki gibidir.

UNVAN		ADET
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ	1
Müdür	İrfan DOĞU	1
Müdür Yardımcısı	Ebru Bozdoğançil	1
Mali ve İdari İşler Uzman	Hasan G. Öztamur	1
Mali ve İdari Uzman Yardımcısı	Özlem Özdemir	1
Proje Geliştirme Uzman Yardımcısı	Ahmet DEYDİN	1
Mali ve İdari Uzman Yardımcısı	Ertuğrul DEMİNER	1
Hizmetli	Bülent ATASEVEN	1
TOPLAM		8

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:

Yoktur.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

Yoktur.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Kısa vadeli finansal yatırımlar mevduat ve/veya re-po, Devlet Tahvili gibi likit enstrümanlarda değerlendirilmektedir. Mevduatların tutulacağı bankalar genel olarak kredi limitlerimiz olan ve Vakıf GYO riskini taşıyan bankalar arasından seçilmektedir.

31.12.2008

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Akış Tarihi	Akış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oran %	Vade	Birim Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL) (6)	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar								25.614.693	28,09%
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	23.07.08	454.505	5.000,00	18,64	04.02.09	98.498	492.490	0,54%
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	23.07.08	1.363.725	15.000,00	18,61	04.02.09	98.498	1.477.470	1,62%
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	14.08.08	3.685.520	40.000,00	17,90	04.02.09	98.498	3.939.920	4,32%
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	28.11.08	5.521.305	57.000,00	17,37	04.02.09	98.498	5.614.386	6,16%
Hazine Bonosu TRB140109T12	YTL	23.07.08	919.140	10.000,00	18,35	14.01.09	99.409	994.090	1,09%
Hazine Bonosu TRB140109T12	YTL	14.08.08	744.392	8.000,00	17,82	14.01.09	99.409	795.272	0,87%
Hazine Bonosu TRB140109T12	YTL	14.08.08	2.326.875	25.000,00	17,75	14.01.09	99.409	2.485.225	2,73%
Devlet Tahvili TRT060509T18	YTL	13.08.08	4.850.340	55.000,00	18,38	06.05.09	94.828	5.215.540	5,72%
Devlet Tahvili TRT150709T15	YTL	13.08.08	4.261.700	50.000,00	18,82	15.07.09	92.006	4.600.300	5,04%
Yatırım Fonları (7)								362.559,54	0,40%
Vakıfbank Fon6	YTL	00.01.00	360.320	15.097 -	-	-	24.015337	362.559,54	
Vadeli YTL Mevduat								8.852.460	9,71%
Vakıfbank	YTL	15.12.08	3.080.000 -	-	21,50	29.01.09 -	-	3.110.842	
Vakıfbank	YTL	19.12.08	5.700.000 -	-	20,50	20.01.09 -	-	5.741.618	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								34.829.713	

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=71962>

31.12.2009

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı %	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL) (6)	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar								30.220.704	30,30%
TRT050510T16	TL	06.05.09	7.645.325	8.500.000	11,21	05.05.10	97,512	8.288.520	8,31%
TRT140410T16	TL	07.10.09	9.631.000	10.000.000	7,40	14.04.10	97,962	9.796.200	9,82%
TRT140410T16	TL	07.10.09	963.050	1.000.000	7,41	14.04.10	97,962	979.620	0,98%
TRT140410T16	TL	07.10.09	963.000	1.000.000	7,42	14.04.10	97,962	979.620	0,98%
TRT140410T16	TL	07.10.09	192.590	200.000	7,43	14.04.10	97,962	195.924	0,20%
TRT030310T10	TL	18.11.09	3.233.043	3.300.000	7,20	03.03.10	98,820	3.261.060	3,27%
TRT030310T10	TL	03.06.09	2.753.280	3.000.000	11,98	03.03.10	98,820	2.964.600	2,97%
TRT030310T10	TL	03.06.09	2.294.725	2.500.000	11,96	03.03.10	98,820	2.470.500	2,48%
TRT030310T10	TL	31.07.09	1.233.245	1.300.000	9,19	03.03.10	98,820	1.284.660	1,29%
Yatırım Fonları (6)								185.670,15	0,19%
Vakıfbank Fon6	TL		185.618,84	7.320 -	-		25,364775	185.670,15	
Vadeli TL Mevduat								9.482.017	9,51%
Vakıfbank	TL	28.12.09	3.200.000	-	10,00	27.01.10 -	-	3.203.507	
Vakıfbank	TL	14.12.09	6.250.000	-	9,25	25.01.10 -	-	6.278.510	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								39.888.391	

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103292>

31.12.2010

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL) (6)	Toplam Port. Değ. Oranı
Tahvil ve Bonolar					35.702.297	32,73%
TRT020211T11	TL	18.08.10	4.251.676	99,425	4.374.700	4,01%
TRT020211T11	TL	08.12.10	7.424.025	99,425	7.456.875	6,84%
TRB090311T13	TL	08.12.10	6.489.846	98,805	6.521.130	5,98%
TRT110511T17	TL	03.11.10	9.639.600	97,669	9.766.900	8,95%
TRT080611T11	TL	03.11.10	7.477.704	97,214	7.582.692	6,95%
Yatırım Fonları (4)					2.968	0,003%
Vakıfbank Fon6	TL		2.967	26,031171	2.968	
Vadeli TL Mevduat					10.549.003	9,67%
Vakıfbank	TL	24.11.10	10.450.000	-	10.549.003	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI					46.254.268	

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=139937>

3.5. Eğilim Bilgileri

3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Eğilim değişikliği bulunmamaktadır.

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Finansal durumu etkileyebilecek herhangi bir durum bulunmaktadır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

2008 yılı Finansal bilgileri

2008 Yılı Mali Tablo Dipnotları;

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=75300>

2008 Yılı Öz sermaye Değişim Tabloları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=75299>

2008 Yılı Nakit Akım Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=75298>

2008 Yılı Gelir Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=75297>

2008 Yılı Bilançosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=75296>

2009 Yılı Finansal Bilgileri

2009 Yılı Mali tablo Dipnotları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103390>

2009 Yılı Öz sermaye Değişim Tabloları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103389>

2009 Yılı Nakit Akım Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103388>

2008 Yılı Gelir Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103387>

2009 Yılı Bilançosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=103386>

2010 Yılı Finansal Bilgileri

2010 Yılı Mali tablo Dipnotları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=140723>

2010 Yılı Öz sermaye Değişim Tabloları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=140722>

2010 Yılı Nakit Akım Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=140721>

2010 Yılı Gelir Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=140720>

2010 Yılı Bilançosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=140719>

2011 Yılı Ara Dönem Finansal Bilgileri

2011 Yılı Ara Dönem Mali tablo Dipnotları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162078>

2011 Yılı Ara Dönem Öz sermaye Değişim Tabloları

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162077>

2011 Yılı Ara Dönem Nakit Akım Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162076>

2011 Yılı Ara Dönem Gelir Tablosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162075>

2010 Yılı Ara Dönem Bilançosu

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/Bildirim.aspx?id=162074>

(Bin TL)	2008	2009	2010	2011 Haziran
Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Menkul Kıymetler	25.977,25	30.406,37	35.705,27	3.996,15
Maddi Duran Varlıklar	35.577,96	36.847,55	36.187,24	140.730,99
Toplam Aktifler	70.955,74	77.834,09	83.244,91	158.204,53
Mevduat	8.854,32	9.485,35	10.871,98	13.087,27
Alınan Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Sermaye Benzeri Krediler	0,00	0,00	0,00	0,00
Özkaynaklar	70.814,31	77.693,31	82.653,58	108.920,10
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	70.814,31	77.693,31	82.653,58	108.920,10
Azınlık Payları	0,00	0,00	0,00	0,00
Brüt Kar	9.285,52	2.873,10	2.963,91	25.589,62
Faaliyet Kar	8.113,01	2.179,83	1.626,83	24.652,06
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Azınlık Payları	0,00	0,00	0,00	0,00
Ana Ortaklık Payları	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Net Dönem Karı	8.113,01	6.879,01	4.960,26	26.266,53
Pay Başına Kazanç	0,00039005	0,00033072	0,000239	0,0012
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	0,00039005	0,00033072	0,000239	0,0012
Pay Başına Temettü	0	0	0	0

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Kayıtlı Sermaye Tavanı :100.000.000

Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi : 22.000.000

5.2 Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Ortağın	30.06.2011		05.03.2010 Genel Kurul		30.03.2011 Genel Kurul	
	Sermaye Payı	Tarih	Sermaye Payı	Tarih	Sermaye Payı	Tarih
	TL	%	TL	%	TL	%
T.VAKIFLAR BANKASI TAO	6.078.985,535	27,63%	5.747.404,55	27,63%	5.747.404,55	27,63%
TOPLU KONUT İDARESİ BASKANLIĞI	3.079.999,680	14,00%	2.911.999,72	14,00%	2.911.999,72	14,00%
VAKIFBANK ÖZEL SOSYAL GÜV.HİZ.VAKFI	1.466.666,510	6,67%	1.386.666,53	6,67%	1.386.666,53	6,67%
T.VAKIFLAR BANKASI TAO MEMUR VE EMEKLİ SANDIĞI VAKFI	733.333,244	3,33%	693.333,26	3,33%	693.333,26	3,33%
GÜNEŞ SİGORTA AŞ	366.666,647	1,67%	346.666,65	1,67%	346.666,65	1,67%
VAKIF DENİZ LEASİNG AŞ	366.666,647	1,67%	346.666,65	1,67%	346.666,65	1,67%
HALKA AÇIK (B GRUBU)	9.907.681,737	45,03%	9.367.262,65	45,03%	9.367.262,65	45,03%
TOPLAM	22.000.000	100	20.800.000	100	20.800.000	100

5.3 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:
Yoktur.

5.4 Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

T. Vakıflar Bankası TAO % 27,63 ile hakim ortak kaynaklı yönetim gücü vardır.

Kurucu ve hakim ortak T. Vakıflar Bankası TAO BDDK ve SPK nun inceleme ve denetimlerine tabidir.

5.5 Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Pay Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı(%)
A	OY İMTİYAZLI	Nama	0,1	7.479.999,26	34,00
B		Hamiline	0,1	14.520.000,74	66,00
			TOPLAM	22.000.000,00	100,00

5.6 Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

5.7 Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

5.8 Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

XI Sermaye Artırımı	18.480.000 YTL'den 19.300.000 YTL	
Sermaye Artırım Kaynağı		Temettüden
Kayda Alma Tarih ve Sayısı	19.08.2008 GYO.50/730	
XII Sermaye Artırımı	19.300.000 TL'den 20.800.000 TL	
Sermaye Artırım Kaynağı		Temettüden
Kayda Alma Tarih ve Sayısı	21.08.2009 GYO. 707	
XIII Sermaye Artımı	20.800.000 TL'den 22.000.000 TL	
Sermaye Artırım Kaynağı		Temettüden
Kayda Alma Tarih ve Sayısı	06.06.2011 GYO 83/522	

5.9 Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur

5.10 Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:

Sermaye Artımı	20.800.000 TL'den 22.000.000 TL	
Sermaye Artırım Kaynağı		Temettüden
Kayda Alma Tarih ve Sayısı	06.06.2011 GYO 83/522	

%5,77 oranında bedelsiz sermaye artımı yapılmıştır.

5.11 Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur

5.12 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur

5.13 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur

5.14 Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketimiz hisselerinin %45,03 ü halka açık hisseler olup, 22.000.000 TL hisse senedi İMKB'ye kotedir.

5.15 Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,
- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda
bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

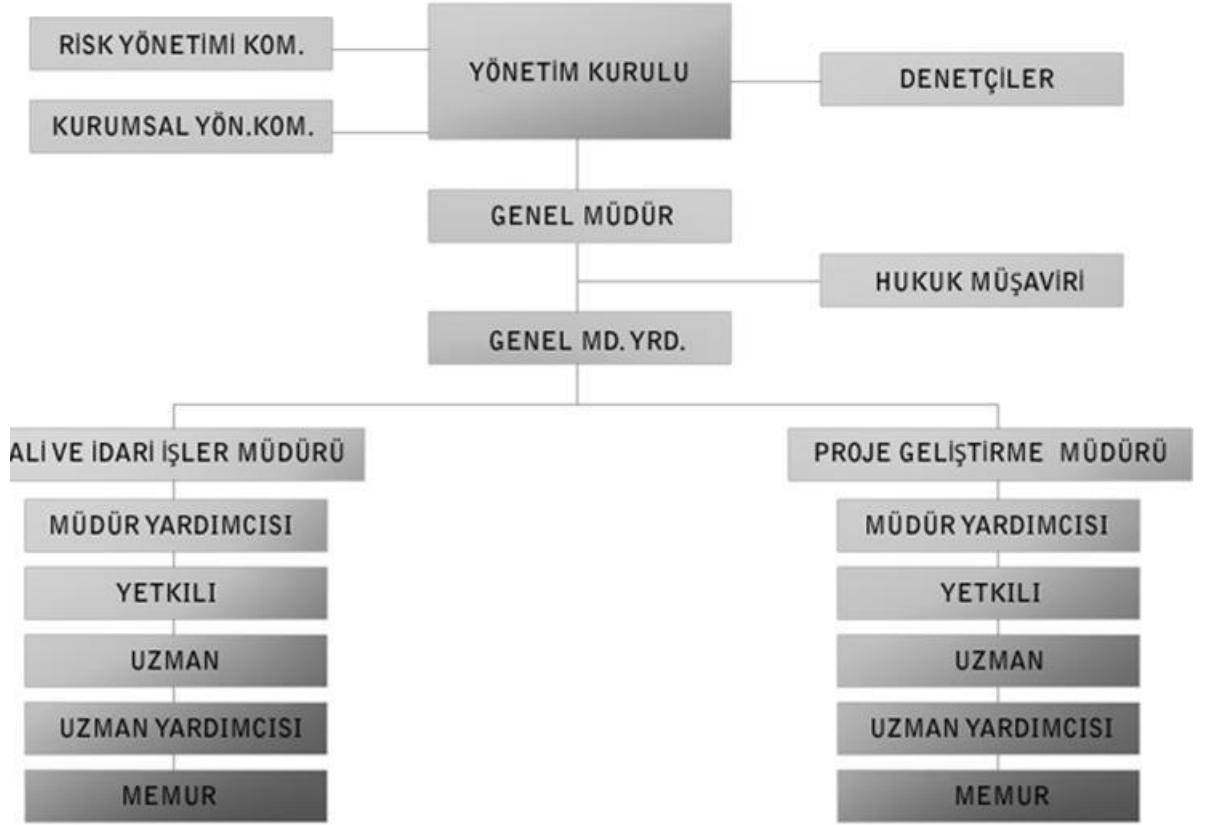
Yoktur.

5.16 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;
- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları
hakkında bilgi:

Yoktur

6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1 Ortaklığın genel organizasyon şeması:



6.2 Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

ADISOYADI	UNVANI	TEMSİL ETTİĞİ ORTAK	İŞ ADRESİ	İŞ TELEFONU	GSM TELEFONU	E-MAIL
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	T.Vakıflar Bankası T.A.O Yönetim Kurulu Üyesi	0312 455 70 16	0532 218 28 30	ismail.alptekin@vakifbank.com.tr
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Başkan V.	T.Vakıflar Bankası T.A.O	T.Vakıflar Bankası T.A.O Yönetim Kurulu	0312 455 70 07	0532 287 62 68	ahmet.candan@vakifbank.com.tr
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	T.Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdür Yrd.	0312 455 79 82	0533 969 33 44	sahin.ugur@vakifbank.com.tr
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Turizm Bakanlığı Danışmanı	0312 296 93 31	0532 578 34 41	tasci.ak@gmail.com
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Hazine Dış Ticaret Bakanlığı	0312 204 71 55	0530 761 64 57	levent.karadayi@hazine.gov.tr
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi	TOKİ Başkan Yardımcısı	0312 565 24 04	0535 619 70 36	mdizdar@toki.gov.tr
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi	TOKİ Daire Başkanı	0312 565 25 96	0532 557 81 41	obulut@toki.gov.tr
Remzi OTO	Denetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O	Başbakanlık Baş Mufettişi	0312 425 19 05	0532 598 86 17	remzioto@yahoo.com
Dursun BAŞTÜRK	Denetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	TOKİ Emlak Daire Başkanı	0312 266 77 63	0530 419 22 03	dbasturk@toki.gov.tr

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.3 Yönetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur

6.4 Yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

ADI SOYADI	UNVANI	TEMSİL ETTİĞİ ORTAK	DİĞER YÖN. KUR. ÜYELİKLERİ
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	T.Vakıflar Bankası T.A.O Yönetim Kurulu Üyesi(DEVAM)
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Başkan V.	T.Vakıflar Bankası T.A.O	T.Vakıflar Bankası T.A.O Yönetim Kurulu Üyesi(DEVAM)
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	BULUNMAMAKTADIR
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	BULUNMAMAKTADIR
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	BULUNMAMAKTADIR
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi	BULUNMAMAKTADIR
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi	BULUNMAMAKTADIR
Remzi OTO	Denetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O	BULUNMAMAKTADIR
Dursun BAŞTÜRK	Denetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	BULUNMAMAKTADIR

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.5 Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Remzi OTO	Denetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O	Başbakanlık Baş Müfettişi	0312 425 19 05	0532 598 86 17	remzioto@yahoo.com
Dursun BAŞTÜRK	Denetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	TOKİ Emlak Daire Başkanı	0312 266 77 63	0530 419 22 03	dbasturk@toki.gov.tr

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.6 Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur

6.7 Denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yoktur.

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.8 Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi:

A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Halaskargazi Caddesi No:243 Kat: 6 Osmanbey/Şişli	0212 343 50 72	skoc@vakifgyo.com.tr
-------------	-------------	---	----------------	--

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.9 Yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yoktur.

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1116>

6.10 Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur

6.11

Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

ADI SOYADI	UNVANI	C.V.
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Başkanı	1943 yılında Gerede de doğan İsmail ALPTEKİN Hukuk Fakültesi Mezunudur. Çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmış olan İsmail ALPTEKİN halihazırda Vakıfbank Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde sürdürmektedir.
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Başkan V.	04.12.1963 yılında doğan Ahmet Candan S.B.F Maliye mezunudur, Kamu kuruluşlarında Müfettişlik ve benzeri görevler yapmış olan Ahmet Candan halihazırda Vakıfbank Yönetim Kurulu Bşk. V. Görevini ifa etmektedir.
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üyesi	08.12.1957 yılında doğan Şahin UĞUR, Atatürk Üniversitesi İşletme mezunudur, Vakıfabnak ın çeşitli bölümlerinde görev almış, halihazırda Vakıfbank Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	1969 Manisa doğumlu olan Hakan Taşcı S.B.F Kamu Yönetimi mezunudur.Daha önce Milletvekilliği görevinde de bulunmuş olup, halihazırda bakan danışmanlığı yapmaktadır.
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üyesi	25.09.1978 yılında doğan Levent Karadayı,Dokuz Eylül İşletme Fakültesinden Mezun olduktan sonra ABD de mastır eğitimi almıştır.Hazine kontrolörlüğü görevinde bulunan Karadayı halihazırda Bakan Danışmanlığı görevini yürütmektedir.
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	1954 yılında doğan M.Memduh DİZDAR A.İ.T.İ.A. Üniversitesinden mezun olmuş ve mastır yapmıştır.Halihazırda TOKİ Başkan Yardımcılığı görevinde bulunmaktadır.
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	1968 Trabzon doğumlu olan Ömer BULUT ODTÜ İnşaat mezunudur.İller bankası ve TOKİ de görev almış olan Ömer BULUT halihazırda TOKİ de daire başkanıdır.
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	1957 Bayburt doğumlu olan A.Şükrü KOÇ A.D.M.M.A mezunu olup Vakıfabnak İnşaat Emlak Md. lüğünden emekli olmuş Vakıf GYO A.Ş. De Genel Md. Yrd. Görevindedir bulunmuştur.

- 6.12 Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:**
Yoktur
- 6.13 Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:**
Yoktur
- 6.14 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi:**
Yoktur
- 6.15 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:**
Yoktur
- 6.16 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**
Yoktur
- 6.17 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:**
Yoktur
- 6.18 - Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:**
- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:
- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur

- 6.19 Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

ADI SOYADI	GÖREV DAĞILIMI
İsmail ALPTEKİN	Riskten Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer BULUT	Riskten Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan TAŞCI	Denetim Komitesi Üyesi
Şahin UĞUR	Denetim Komitesi Üyesi
Mehmet Memduh DİZDAR	Kurumsal Yönetim Kurulu Üyesi
Levent KARADAYI	Kurumsal Yönetim Kurulu Üyesi

- 6.20 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Mali İşler Müdür Yardımcısı Ebru BOZDOĞANGİL

- 6.21 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Mali İşler Müdür Yardımcısı Ebru BOZDOĞANGİL
0-212-3435072 D:116
İleri düzey lisans

- 6.22 Son yıllık hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;
- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

Yönetim Ve Denetim Kurulu Ücretleri: 243.162 TL
Üst Düzey Personel:111.231TL

- Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Üst düzey personel Ayrılan Kıdem Tazminatı:14.350 TL

- 6.23 Son yıllık hesap dönemi itibariyle ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

İş ilişkisi sona erdiğinde yapılacak herhangi bir ödeme sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.24 Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Yayımlanmış olduğumuz Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulmaktadır.

TASLAK

**7.
GRUP
HAKK
INDA
BİLGİ
LER7.
1**

Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Şirketimiz Vakıfbank İştiraklerinden biridir.

Vakıfbank iştiraklerinin beşi bankacılık, ikisi sigortacılık, dokuzu diğer mali iştirakler olmak üzere 16'sı finans sektöründe; biri enerji, ikisi turizm, biri imalat, dördü diğer ticari işletmeler sektöründe olmak üzere 8'i finans sektörü dışında faaliyette bulunmaktadır

Vakıfbank Finansal Hizmetler Grubu

Vakıfbank International AG

Vakıfbank International AG, Banka'nın yurt dışı faaliyetlerini artırmak hedefiyle ve dışa açılma politikaları doğrultusunda 1999 yılında kurulmuştur. Şirket'in 45 milyon EUR olan sermayesinde Vakıfbank'ın %90 oranında hissesi bulunmaktadır.

World Vakıf UBB Ltd.

Uluslararası bankacılık birimi olarak faaliyette bulunan ve 1993 yılında 500.000 ABD doları sermayeyle Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde kurulan World Vakıf UBB Ltd. hisselerinin %82'si Vakıfbank'a aittir.

Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.

Vakıfbank'ın da ihraç ettiği Visa ve MasterCard/Eurocard kredi kartlarının kullanımının teşvik edilmesi ve döviz girdilerinin artırılması amacıyla iştirak edilen Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.'nin 40 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %15 oranında hissesi bulunmaktadır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

1950 yılında kurulan Banka, orta ve büyük ölçekli yatırım projelerine uzun vadeli kaynak sağlamakta, yatırım bankacılığı faaliyetlerinde bulunmakta ve kurumsal finansman hizmetleri yapmaktadır. Banka'nın 700 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank %8,38 oranında hisseye sahiptir.

Takasbank İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Takas ve saklama hizmetleri ile yatırım bankacılığı faaliyetlerinde bulunan Banka'nın 60 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %4,86 oranında hissesi bulunmaktadır.

Güneş Sigorta A.Ş.

Vakıfbank'ın öncülüğünde sigortacılık faaliyetlerinde bulunmak üzere 1957 yılında kurulan Şirket'in 150 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %36,35 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Emeklilik A.Ş.

1991 yılında kurulan Vakıf Emeklilik A.Ş., 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu çerçevesinde bireysel emeklilik faaliyetlerinde bulunmak amacıyla 1 Ağustos 2003 tarihinde faaliyet ruhsat izni, 5 Eylül 2003 tarihinde ise fon kuruluş izni almıştır. Şirket'in 26,5 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %53,90 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.

Her türlü leasing işlemleri yapmak amacıyla 1988 yılında kurulan Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'nin 25 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %58,71 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1991 yılında halka açık olarak kurulan Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. küçük ve bireysel yatırımcıların tasarruflarını borsada profesyonelce değerlendirmek, menkul kıymet alım-satımı yoluyla kâr elde etmek, döviz, hisse senedi ve para piyasalarındaki gelişmeleri yakından izleyerek portföyün en verimli biçimde değerlendirilmesini sağlamak amacındadır. Şirket'in 7,5 milyon TL tutarındaki sermayesinde Vakıfbank'ın %11,75 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Vakıfbank'ın öncülüğünde ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak 250 bin TL çıkarılmış sermaye ile kurulmuştur. Gayrimenkulden ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyü oluşturmak, yönetmek ve gerektiğinde değişiklik yapmak amacıyla kurulan Şirket'in 20,8 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %27,63 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.

1998 yılında, yurt içi ve yurt dışı her türlü ticari işleme yönelik factoring hizmeti vermek amacıyla kurulan Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.'nin 22,4 milyon TL olan sermayesinde Vakıfbank'ın %78,39 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Ağustos 1996 tarihli ilke kararları çerçevesinde sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere, VakıfBank öncülüğünde, Vakıf Yatırım A.Ş. unvanıyla kurulan Şirket'in 35 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %99 oranında hissesi bulunmaktadır. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş., aracılık faaliyetleri yanında, menkul kıymetlerin geri alım veya satım taahhüdüyle alım satımı, yatırım danışmanlığı, portföy işletmeciliği ve yöneticiliği faaliyetlerini de yapmaktadır.

Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.

Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri müşterilerle portföy yönetim sözleşmesi yapmak suretiyle ve vekil sıfatıyla yönetmek, yatırım danışmanlığı ve sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuştur. Şirket'in 3 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %99,99 oranında hissesi bulunmaktadır.

KKB- Kredi Kayıt Bürosu A.Ş.

Kredi bilgilerinin alışverişini sağlamak amacıyla, 1995 yılında kurulan Şirket'in 7,4 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %9,09 oranında hissesi bulunmaktadır.

Bankalararası Kart Merkezi A.Ş.

Kartlı ödeme sistemleri, takas ve provizyon işlemlerinde bulunmak üzere, 1990 yılında kurulan Şirket'in 6 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %9,70 oranında hissesi bulunmaktadır.

Kredi Garanti Fonu A.Ş.

1991 yılında KOBİ, çiftçi, esnaf ve sanatkarlar ile serbest meslek mensupları lehine her türlü kredi için kredi kefaleti vermek amacıyla kurulan Şirket'in 240 milyon TL olan sermayesine VakıfBank 2009 yılında iştirak etmiştir. Şirket sermayesinde VakıfBank'ın %1,67 oranında hissesi bulunmaktadır.

VakıfBank Finans Dışı Hizmetler Grubu**Taksim Otelcilik A.Ş.**

Taksim Otelcilik A.Ş. 1966 yılında, uluslararası turizm potansiyelinin ülkemize çekilmesini sağlayacak kalite ve değerde turistik otel, motel ve tesisler inşa etmek veya ettirmek ve işletmek üzere kurulmuştur. Şirket'in 97,2 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %51 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım Servis Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Matbaacılık, kırtasiye ve bilgisayar sarf malzemeleri satışı, fotokopi, faks makineleri satış ve servisi alanlarında faaliyet gösteren Şirket, 1989 yılında VakıfBank öncülüğünde kurulmuştur. Şirket'in 3 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %73 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemini yapmak üzere, 1995 yılında kurulan Şirket'in 3,5 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %54,29 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

VakıfBank öncülüğünde, elektrik enerjisi ve ısı enerjisi üretmek için tesisler kurmak, tesislerden elektrik ve ısı enerjisi üretmek, ürettiği elektrik ve ısı enerjisini mevcut kanun, kararname ve yönetmelikler çerçevesinde satmak amacıyla kurulan Şirket'in 85 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %65,50 oranında hissesi bulunmaktadır.

Roketsan Roket Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Her nevi füze, roket, roketatar ve roket yakıtı ile bunların motorlarını imal etmek, üretim ve satışını yapmak konularında faaliyet gösteren Şirket'in 146 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank hissesi %10'dur.

Güçbirliği Holding A.Ş.

1995 yılında kurulan Şirket'in 30 milyon TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %0,07 oranında hissesi bulunmaktadır.

Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Gemi, tanker, deniz araçları, tersane iş makineleri vb alım-satımı, ithalat ve ihracatı faaliyetinde bulunan Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin 24.950 bin TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %68,55 oranında hissesi bulunmaktadır.

İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.

Turistik otel ve ticaret merkezi yaptırarak işletmek veya işlettirmek alanında faaliyet gösteren Şirket'in 120 bin TL olan sermayesinde VakıfBank'ın %5 oranında hissesi bulunmaktadır.

7.2 Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının dökümü:

Bağı ortaklığımız ve iştirakimiz bulunmamaktadır.

7.3 Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım fonları ve menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 7 – *Finansal Araçlar: Açıklama*” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2011	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	-	3,996,145	-	3,996,145
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	-	-	-	-
Toplam finansal varlıklar	-	3,996,145	-	3,996,145
31 Aralık 2010	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	-	2,968	-	2,968
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	35,702,297	-	-	35,702,297
Toplam finansal varlıklar	35,702,297	2,968	-	35,705,265

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan alacaklar		
<i>Bankalar – mevduat</i>		
T.Vakıflar Bankası TAO	13.087.208	10.549.947
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>		
Güneş Sigorta AŞ	36.029	17.173
Toplam	13.123.237	10.567.120
İlişkili taraflara borçlar		
<i>Ticari borçlar</i>		
T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	31.366.750	-
Güneş Sigorta	5.225	3.220
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd Şti	145	-
Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım Servis ve Ticaret AŞ	-	2.561
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	2.475.456	-
<i>Diğer borçlar</i>		
Ortaklara borçlar	7	7
Toplam	33.847.583	5.788

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
<i>İlişkili taraflardan kira gelirleri</i>				
T.Vakıflar Bankası TAO	2.139.316	1.191.196	874.490	438.158
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	374.530	186.905	347.963	173.982
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı	44.902	22.451	41.717	20.859
Vakıf Bank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetlileri Vakfı	44.531	22.265	41.372	20.686
<i>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</i>				
T.Vakıflar Bankası TAO	201.576	118.895	447.711	228.485
Toplam	2.804.854	1.541.711	1.753.253	882.170

Giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>				
Güneş Sigorta AŞ	41.190	23.762	3.603	1.780
Vakıf Emeklilik AŞ	4.140	2.079	26.317	13.023
<i>İlişkili taraflardan faiz giderleri</i>				
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	94.134	58.287	-	-
<i>İlişkili taraflara ödenen kira giderleri</i>				
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı	46.773	23.387	34.764	17.382
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>				
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	304.440	258.040	-	-
T. Vakıflar Bankası TAO	10.619	5.310	6.044	2.836
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.701	2.637	6.944	4.010
Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım A.Ş.	2.596	2.596	-	-
Toplam	510.593	376.098	77.672	39.031

30.06.2011 Mali Raporlarında 21 Numaralı dipnotta belirtilmiştir.

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

9.1 Yetkili organ kararları: 19.08.2011 Yönetim Kurulu Kararı ile;

Şirketimizin 19.08.2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; Şirketimiz portföyünü yeni yatırımlarla büyütmek amacıyla yürütülen proje çalışmaları sonucu; Vakıfbank'ın Genel Müdürlük binasının İstanbul'a taşınması sebebiyle ihtiyaç duyulan Genel Müdürlük binasının arsa alımı ve yapımı ile ilgili tüm yatırımın Şirketimizce gerçekleştirilmesi hususunda Vakıfbank ile ön protokol yapılmıştır. Şirketimizin sermaye yapısını güçlendirerek bu yatırımın gerçekleştirilmesinde değerlendirilmek üzere; Kayıtlı Sermayesi 100.000.000,- TL olan Şirketimizin ödenmiş sermayesinin 22.000.000,- TL'den 100.000.000,- TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. %354,5455 Oranında ve 78.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımını yapılarak ödenmiş sermayeye ilavesine, Bedelli sermaye artırımında hisse senetlerinin yeni pay alma(rüçhan) hakkı döneminde 1 krş nominal değerli bir hisse için 1 krş olarak kullandırılmasına, Yeni pay alma(rüçhan) haklarının kullanılmasından sonra kalan payların İstanbul Menkul Kıymetler borsasında payın bedeli nominal bedelin altında olmamak kaydı ile İMKB'de oluşacak fiyattan ihraç edilmesine ve nominal bedel ile ihraç bedeli arasındaki farkın emisyon primi olarak öz kaynaklara dahil edilmesine, Kurul kaydına alınma, yeni pay alma hakkının kullanımı ve gerekirse İMKB'de satış işlemlerinin yürütülmesi için bir aracı kurum ile aracılık sözleşmesi yapılmasına, Böylece; Şirket ödenmiş sermayesinin 100.000.000,-TL'ye çıkarılmasına ve bununla ilgili lemleri gerçekleştirmek üzere Şirket Genel Müdürlüğünün yetkili kılınmasına, karar verilmiştir.

9.2 Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Pay Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı(%)
A	OY İMTİYAZLI	Nama	0,1	7.479.999,26	34,00
B		Hamiline	0,1	14.520.000,74	66,00
			TOPLAM	22.000.000,00	100,00

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.4 a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:
Bedelsiz pay dağıtımı olmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:
Bedelsiz pay dağıtımı olmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Bedelsiz pay dağıtımı olmayacaktır.

TASLAK

9.5 Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı haklar:

Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 15):

SPKn madde 15 uyarınca temettü, hesap dönemi sonu itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 455): TTK madde 455 uyarınca her pay sahibi, kanun ve esas mukavele hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılmaya tahsis olunan safi kazançta, payı nispetinde iştirak hakkını haizdir.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 15):

SPKn md. 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12):

TTK madde 394 uyarınca Genel Kurulun esas sermayenin artırılmasına müteallik kararında aksine şart olmadıkça pay sahiplerinden her biri yeni hisse senetlerinden şirket sermayesindeki payı ile mütenasip miktarını alabilir. İdare meclisi pay sahiplerine verilecek senetlerin ihraç bellerini gazetelerle ilan eder. Bu hususta yapılacak ilanlarda pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanabilmeleri için tayin olunacak müddet, 15 günden aşağı olamaz.

Genel kurula katılma hakkı (TTKn madde 360),

TTK madde 360 uyarınca Pay sahipleri; organların tayini, hesapların tasdik ve kazancın dağıtılması gibi şirket işlerine müteallik haklarını Genel Kurul toplantılarında kullanırlar.

Genel kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTKn md. 375, md. 369):

TTK madde 375 uyarınca Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin toplantıya ve müzakerelere iştirak etmek ve oy haklarını kullanmak salahiyetleri bulunup bulunmadığının tespiti için gereken tedbirleri alır.

Oy hakkı (TTK d.373,374):

TTK madde 373 uyarınca her hisse senedi en az bir oy hakkı verir. Bu esasa aykırı olmamak şartıyla hisse senetlerinin maliklerine vereceği oy hakkının sayısı esas sözleşme ile tayin olunur. Bir hisse senedinin birden çok maliki bulunduğu takdirde bunlar ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

Bilgi alma hakkı (SPKn md. 16 ve 16/A, TTK md. 362):

SPKn madde 16 uyarınca ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları, konsolide olanlar dahil kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek mali tablo, rapor ve bilgileri tespit olunacak şekil ve esaslara, genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uymak suretiyle düzenlemekle yükümlüdürler. SPKn madde 16/A uyarınca hisse senetleri borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören anonim ortaklıkların yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile sermayenin % 10 veya daha fazlasına sahip ortakları, malik oldukları anonim ortaklıklara ait hisse senetleriyle ilgili olarak, Kurulun kamuyu aydınlatma açısından gerekli gördüğü bilgileri, belirlenecek şekil ve esaslar dâhilinde Kurula ve ilgili borsalara ve teşkilatlanmış diğer piyasalara bildirmekle yükümlüdürler.

İnceleme ve denetleme hakkı (TTK md. 363):

Ayrıca TTK madde 363 uyarınca pay sahipleri, şüpheli gördükleri noktalara denetçilerinden dikkatini çekmeye ve gerekli açıklamayı istemeye yetkilidirler. Şirketin ticari defterleriyle muhaberatının tetkiki yalnız Genel Kurulun açık bir müsaadesi veya Yönetim Kurulu kararıyla mümkündür. İncelenmesine müsaade edilen defter ve vesikalardan öğrenilecek sırlar hariç olmak üzere, hiçbir ortak şirketin iş sırlarını öğrenmeye salahiyetli değildir.

İptal davası açma hakkı (TTK md. 381-384, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12): TTK madde 381 uyarınca aşağıda yazılı kimseler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve bilhassa afaki iyi niyet esaslarına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, tarihlerinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye müracaatla iptal davası açabilirler: Toplantıda hazır bulunup da karara muhalif olarak keyfiyeti zapta geçiren veya oyun kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen yahut

Kararların infazı Yönetim Kurulu üyeleri ve denetçilerin şahsi mesuliyetlerini mucip olduğu takdirde bunların her biri iptal davasının açılması keyfiyetiyle duruşmanın yapılacağı gün, Yönetim Kurulu tarafından usulen ilan olunur.

Azınlık hakları (TTK md. 341, 348, 356, 359, 366, 367 ve 376 ile SPKn md. 11)

TTK madde 341 uyarınca Genel Kurul; Yönetim Kurulu üyeleri aleyhine dava açılmasına karar verirse yahut dava açılmamasına karar verilip de esas sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahipleri dava açılması yönünde oy verirse, şirket, bu karar veya talep tarihinden itibaren bir ay içinde dava açmaya mecburdur. Bu müddet geçirilmesiyle dava hakkı düşmez. Şirket namına dava açmak, denetçilere aittir. Ancak azlığın oyuyla dava açılması halinde, azlık, denetçiler dışında bir vekil tayin edebilir.

9-6 Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) Hak kazanılan tarih: İhraç edilen paylar; sermaye artırımının tescil edildiği/yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı/satışın tamamlandığı hesap dönemi itibariyle temettü hak kazanır, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2011 yılının karından temettü hakkı elde eder. Ancak payların satış süresi içinde yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı hesap dönemi sona ererse, hesap döneminin son gününü takip eden tarihten sonra satılan paylar 2011 yılının kârından temettü alabilecektir./ Mevcut payların satışında halka arza katılarak pay alan yatırımcılar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2011 yılının karından temettü hakkı elde eder./

b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

c)Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Kâr payı kullanım hakkına ilişkin bir sınırlama yoktur.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kâr payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlamış olduğu ilke kararları, Tebliği ile T.C. Kanunları ve Şirket ana mukavelesine uyulur.

9.7

a) Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

İsteğe bağlı olarak yapılan kısmi çağrı, blok veya münferit alımlar ya da diğer herhangi bir yöntemle, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber, doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayan paylarını iktisap edenler, diğer ortaklara ait payları da satın almak üzere çağrıda bulunmak zorunda olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak çağrıya ilişkin esaslar Kurul'un Seri:IV, No:44 sayılı Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nde düzenlenmiştir.

b) Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:

Yoktur

9.8 Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Kısıtlama bulunmamaktadır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı tutar ve sayısı:

Yoktur

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur

d) Yeni pay alma haklarının kullanım süresi: 15 (Onbeş) gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

e) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı: % 354,5455 (Bedelli)

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi :

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız Şirket ile mutabık kalınan yeni pay tutarını Vakıfbank T.A.O. AVRUPA KURUMSAL ŞUBESİNDE açılan TR890001500158007299117778 numaralı hesaba yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, önceden yapılmış işlemler iptal edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıklar:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

31 Aralık 2007 tarihine kadar kaydileştirilmemiş hisse senetlerine bağlı mali haklar, bu tarihten sonra Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'da kayden izlenmeye başlanmıştır. Bu çerçevede, halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, bedelsiz pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle Halaskargazi Cd. No243 Kat: 6Osmanbey, Şişli, İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri (sahip oldukları paylar borsada işlem gören pay sahipleri), bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır.

Bedelsiz payları alma işlemi için süre sınırlaması yoktur.

h) Yeni pay alma sirkülerinin ilan edileceği yerler:

www.vakifgyo.com.tr, www.kap.gov.tr

9.9 Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı:

Yoktur

9.10 Halka arz tutarı:

Halka arz tutarı yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra, yeni pay alma hakkı kullanılmayan pay tutarı. Bu tutar, ayrıca, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen Çekilde kamuya açıklanacaktır.

9.11 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi: Halka arz süresi 15 gündür. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ihraç edilecek payların kayda alınmasını takiben ekim ayının sonuna kadar yapılması planlanmaktadır.

9.12 0,1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:

İMKB birincil piyasada oluşacak fiyattır.

9.13 Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Bulunmamaktadır.

9.14 Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satışta, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:22 Tebliğinde yer alan “Borsa”da Satış” yöntemi kullanılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde İMKB’de işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi tarafından tahsil edildikçe VAKIFBANK T.A.O.. Avrupa Kurumsal Şubesi nezdindeki TR890001500158007299117778 numaralı hesaba yatırılacaktır.

9.15 Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep edilecek pay miktarı 0, 01 TL nominal değerli 1 pay ve katları şeklinde olacaktır.

9.16 Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra kalan payların satışı İMKB kurumsal ürünler piyasasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde gerçekleştirilecektir.

9.17 Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımından pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin Satış süresi içinde İMKB’de işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. İMKB’de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların yetkisi İMKB aylık bülteninde ve İMKB’nin İnternet sitesinde www.imkb.gov.tr “üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır. İMKB’nin telefon numarası 0212 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaralı 0212 298 23 59, 0212 298 2295, 0212 298 25 58’dir.

Tüm ortaklarımızın sahip oldukları paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

9.18 Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi: Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:66 sayılı “Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği”nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

9.19 Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

a) Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

Satışa aracılık edecek kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olup, işlemlerini “en iyi gayret aracılığı” şeklinde yürütecektir. Artırılan sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin satışına ilişkin olarak kullanım süresi içinde rüçhan haklarının kullanılması Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından sağlanacaktır. Ayrıca Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. rüçhan hakkı kullanıldıktan ve gerekli hesaplamalar yapıldıktan sonra kalan payların İMKB birincil piyasada halka arzı, pay bedellerinin tahsili ve hisse senetlerinin dağıtılması konularında hizmet verecektir.

		Yüklenimde Bulunulan	
Aracı Kuruluş	Aracılığın Niteliği	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Bedelli Sermaye Artırımı	‘0’	‘0’

b) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

c) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

25.08.2011

İlgili sözleşme izahnamenin ekinde ilgililerin bilgisine sunulmuştur

9.2 Payların dağıtım zamanı ve yeri: 0

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklardan kayıtlı sermaye sistemine tabi olanlar hisse senetlerinin satış anında teslim edileceğini; esas sermayeli ortaklıklar ise sermaye artırımının ticaret siciline tescilinden itibaren, hamiline yazılı hisse senetlerinin 30 gün, nama yazılı hisse senetlerinin ise 90 gün içinde teslim edilecektir.

9.21 Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

İŞLEM ADI	FİYAT
(TL)	
Kurul Kayıt Ücreti(Tahmini)	156.000TL
Kota Alma Ücreti(Tahmini)	78.000TL
Rekabet Koruma Fonu(Tahmini)	31.200TL
TTSG İlan Gideri	20.000TL
Yerel Gazete İlan	3.000TL
YMM RAPOR	2.000TL
Aracı Kurum Komisyonu	30.000TL
TOPLAM Maliyet	320.250TL
Hisse Başına Maliyet	0,0041

Halka arza ilişkin toplam maliyet 320.250 TL, halka arz edilecek 78,000,000 TL nominal değerli payların toplamı ise 78,000,000 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0.0041 (320,250/78,000,000) TL'dir.

9.22 Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Pay sahipleri aracı kuruluşları ile yapmış oldukları sözleşme ile belirtilen şartlarda maliyetlere katlanmaları gerekecektir.

9.23 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- Bedelli Sermaye Arttırımı, SPK tarafından payların kayda alınmaması halinde kendiliğinden sona erer.
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması.
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler.
- Vakıf GYO'nun yönetici ve ortakları ile Vakıf GYO hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması, Vakıf GYO, 'nun yukarıda belirtilen mevcut diğer ortakları aleyhine, sermaye artırımını önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.
- "Önemli sebep" uygulamasında ve doktrinde kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içerecektir.

9.24 Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

Talep toplama sistemi uygulanmayacaktır.

9.25 Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

Şirketimiz İstanbul İli, Aataşehir İlçesi Finans Bölgesi olarak adlandırılan bölgede aldığı arsanın üzerine Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet Binası inşaatında kullanılmak üzere sermaye artımına gitmektedir, Tahmini nakit girişi 78.000.000 TL civarında hesaplanmaktadır. Şirket, sermaye artımından sağlanacak fon ile TOKİ ye mevcut borcu olan 32.536.000 TL ödenmesi ve büyük bir kısmının özkaynakların güçlendirilmesi, şirketin gerçekleştirme planladığı projelerin finansmanı için kullanmayı planlamaktadır.

9.26 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Toplanan bedeller Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliğindeki para piyasaları ve sermaye piyasası araçlarında, fon kullanımları gündeme gelene kadar nemalandırılacaktır.

9.27 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Bulunmamaktadır.

9.28 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kişi Ünvanı	Göreve Başlama Tarihi
İsmail ALPTEKİN	Yönetim Kurulu Bşk.	06.04.2009
Ahmet CANDAN	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.	01.04.2010
Şahin UĞUR	Yönetim Kurulu Üye	21.07.2010
Levent KARADAYI	Yönetim Kurulu Üye	09.05.2011
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üye	01.05.2008
Mehmet Memduh DİZDAR	Yönetim Kurulu Üye	05.03.2010
Ömer BULUT	Yönetim Kurulu Üye	01.04.2008
Dursun BAŞTÜRK	Denetim Kurulu Üye	26.03.2009
Remzi OTO	Denetim Kurulu Üye	10.08.2011
Ali Şükrü KOÇ	Genel Müdür	20.04.2005
İrfan DOĞU	Mali ve İdari İşler Md.	21.06.2007
Ebru BOZDOĞANGİL	Mali ve İdari İşler Md.Yrd.	20.02.2008
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Uzman	05.03.2008
Özlem ÖZDEMİR	Uzman Yrd.	23.06.2008
Ertuğrul DEMİRER	Uzman Yrd.	01.07.2010
Ahmet DEYDİN	Uzman Yrd.	01.07.2010
Bülent ATASEVEN	Memur	01.07.2010
Özkan GENÇ	Sorumlu ortak başdenetçi	03.03.2011
Hanım İpek ARKAYA	Kıdemli denetçi	03.03.2011
Aysel ÇEVİK	Denetçi	03.03.2011
Nurdan Kudret YILDIRIM	Denetçi yardımcısı	03.03.2011
Gamze YAVUZ	Denetçi yardımcısı	03.03.2011
Orhan AKOVA	Raporlama	03.03.2011
Esra LABERNAS	Raporlama	03.03.2011
Sunay SÖKMEN	Planlama, işin kontrolü	03.03.2011
Alpar SAHER	İşin yürütülmesi	03.03.2011
Zeliha GÜLER	İşin sevk ve idaresi	03.03.2011
Zekeriya ÇELİK	Yeminli Mali Müşavir	31.01.2011
Mansur DORAN	Denetçi	31.01.2011

9.2 Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

9

- a) **Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:**

Tahsisli satış bulunmamaktadır.

- b) **Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:**

Yoktur.

- c) **Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yoktur.

- d) **Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:**

Yoktur.

- e) **Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:**

Yoktur.

- f) **Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Yoktur.

- g) **Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Talep toplanmayacaktır.

- 9.30 Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:**

Yoktur

- 9.31 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

- 9.32 Borsada işlem görme:** Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

9.33 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:
a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt: Yoktur

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi: Yoktur

9.34 Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Şirket merkezi, www.kap.gov.tr, www.vakifgyo.com.tr

9.35 Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesinin planlanıp planlanmayacağı: Yoktur

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami tutar ve oranları ile satış yöntemi:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Bulunmamaktadır.

9.36 Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

Bu konu ile ilgili planlama yapılmamıştır.

9.37 Sulanma Etkisi

a) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Pay opsiyonu ve paya dönüştürülebilir tahvil bulunmamaktadır.

b) Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Pay opsiyonu ve paya dönüştürülebilir tahvil bulunmamaktadır.

9.38 Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirketimiz Finansal Tabloları ve duyuruları incelendiğinde görülecektir ki; sürdürülebilir karlılık ilkesi çerçevesinde karlılık rasyoları değişen piyasa şartları (para piyasalarındaki faiz rakamlarının gerilemesi karlılıkların azalması vb) etmenler ile düşüş yaşamaya başlamış ancak belli bir seviyenin altına inmeyerek karlılığı muhafaza etmiştir. Şirket finansal politikaları gereği Ülkemizin kira bedeli yüksek lokasyonlardaki gayrimenkullerine ait kiralarnı düzenli ve yüksek, piyasa şartlarının gerektirdiği ölçülerde gelir elde etmiş, ancak para portföyü yönetimi işlemlerinde yine piyasa şartları sonucunda nakit karlılığın da azalmalar görülmeye başlanmıştır. Ara dönem mali tablolarından anlaşılacağı Şirketin net satışları ciddi artış göstermiş,(Satış Gelirleri: 28.674.742 TL) 21 adet garimenkulün satılması ile 25.315.765 TL kar yazılmıştır. Şirketin gelecekte çok karlı gördüğü Vakıfbank Genel Müdürlüğü Hizmet binası için ekspertiz raporlarının (142.000.000TL) oldukça altında 120.020.000 TL ye İstanbul un en gözde semti olarak yükselen Ataşehir de arsa alınmış üzerine yapılacak İş Merkezi projesi ile Vakıfbank ile imza edilen uzun vadeli kiralama protokolü sayesinde orta vadede yüksek gelire dönüştürecektir.

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi: - Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

Net satışlarımız son üç yıl itibariyle enflasyon oranında artış göstermiştir. Olağan üstü durumlar yaşanmamış sürdürülebilir karlılıklar devam etmiştir. Ancak Şirketimiz son ara dönemi kapsayan 0.01.2011-30.06.2011 tarihlerinde 21 adet gayrimenkulü nu satmış bu satıştan 83.201.000 TL nakit elde etmiştir. Bu gayrimenkullerin satışından gelen nakit girişi İstanbul İli Ataşehir İlçesi Finans Merkezi bölgesinde VakıfBank Genel Müdürlüğü Hizmet Binasının yapımı için kullanılacak arsanın alımında kullanılmıştır.

- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Para portföyü yönetimin de sadece sabit getirili Sermaye Piyasası Araçlarına yatırım yapabilen Şirketimiz faiz oranlarının gerilemesi sonucu faiz gelirlerinde azalmalar meydana gelmiştir.

Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek olduğu için, Türkiye ve dünyadaki kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalarından ve bu alanlardaki gelişmelerden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenmektedir.

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

Şirketimiz İşletme sermayesi yeterlidir, ancak yatırıma geçilecek büyük proje ile ilgili ortaklarımızın desteğine ihtiyaç duyulmaktadır.

TASLAK

10.4

Ortaklığın son durum itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatl - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi:

30.06.2011 ara dönem rakamlarına göre

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	47,226,971
Garantili	15,376,012
Teminatl	31,366,750
Garantisiz/Teminatsız	484,209
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2,057,451
Garantili	2,022,698
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	34,753
Özkaynaklar	108,920,104
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	22,000,000
Yasal yedekler	1,841,959
Diğer yedekler	85,078,145
TOPLAM	59,635,682
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	17,083,419
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	17,083,419
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Finansal Borçlar	2,475,456
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	2,475,456
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-14,607,963
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-14,607,963

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1 Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirketimiz 30.06.2011 Mali tabloları, Dipnotlar kısmında,3,4.5.6.7 numaralı dipnotlarda gerekli bütün finansallar bulunmaktadır.

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kasa	66	34
Bankalar-Vadesiz mevduat	2,013	944
Bankalar-Vadeli mevduat	13,085,195	10,549,003
Alınan Çekler	-	322,000
Yatırım fonları	3,996,145	2,968
7 finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	17,083,419	10,874,949
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların reeskontları	(85,195)	(99,003)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16,998,224	10,775,946

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
30 Haziran 2011 TL	13,085,195	10.40	25 Temmuz 2011
31 Aralık 2010 TL	10,549,003	9.10	13 Ocak 2011

FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıkları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Defter değeri	Faiz oranı (%)
31 Aralık 2010			
Devlet Tahvilleri	28,793,005	29,181,167	6.86 - 7.36
Hazine Bonosu	6,489,846	6,521,130	6.98
Toplam	35,282,851	35,702,297	

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkların kalan vadelerine göre dağılımı aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
1-3 ay	-	18,352,705
3-6 ay	-	17,349,592
Toplam	-	35,702,297

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Arazi ve arsalar	122,028,616	5,806,464
Binalar	18,444,302	30,319,309
Toplam	140,472,918	36,125,773

Arazi ve arsalar

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	5,806,464	5,774,576
Girişler	122,180,471	31,888
Çıkışlar	(5,752,393)	-
Maddi duran varlıklara transfer	(205,926)	-
Dönem sonu bakiyesi	122,028,616	5,806,464

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Bankaya uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği ve tesisleri için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Ataşehir Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, 3323 ada, 4, 5 ve 6 sayılı bitişik parsellerden oluşan toplam 32,005 m² alanlı taşınmazlar alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120,020,438 TL bedel ile satın alınmıştır.

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 120,020,438 TL tutarındaki kısmı söz konusu arsa bedelinden, 1,980,337 TL tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden ve 27,841 TL tutarındaki kısmı ise arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan oluşmaktadır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18,228 m² 'lik arsa 14,800,000 TL+KDV üzerinden TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ataşehir'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

11.2 Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme: Son 3 yıl ve 30.06.2011 dönemine ait Nakit Akış Tablosu ekteki gibidir.

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
<u>Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Net dönem karı	8.113.009	6.879.007	4.960.262
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve itfa payları (+)	725.742	705.411	739.513
Değer düşüş karşılığı (+)	-	-	-
Kıdem tazminatı karşılığı gideri (+)	(56.316)	18.339	6.450
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (-)	-	-	-
Faiz giderleri(+)	-	-	-
Faiz gelirleri (-)	-	-	(1.339.653)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı(+)	8.782.435	7.602.757	4.366.572
Ticari alacaklardaki artış (-) / azalış (+)	(14.811)	18.417	-
Diğer alacaklardaki artış (-) / azalış (+)	(637)	(474)	(393)
Diğer varlıklardaki artış (-) / azalış (+)	(492.531)	(564.663)	612.960
Ticari borçlardaki artış (+)	(7.367)	(11.699)	24.017
Diğer borçlardaki azalış (-)	9.855	(31.679)	-
Finansal Yatırımlardaki artış(+)	(3.084.954)	(4.606.011)	-
Diğer yükümlülükteki artış (+)	(35.451)	24.380	420.092
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	5156539	2431027	5423248
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Alınan faizler (+)	-	-	2.165.766
Ödenen faizler (-)	-	-	-
Finansal yatırımlardaki azalış (+)	-	-	(6.374.692)
	2.921.099,0		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları (-)	0	(1.965.157)	(75.433)
Duran varlık yatırımları (-)	(100.148)	(11.734)	(1.946)
Duran varlık satışı (+)	25.922	-	(1.946)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	2.846.873	(1.976.891)	(4.288.251)
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış	8.003.412	454.136	1.134.997
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	1.213.472	9.216.883	9.639.003
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	9.216.884	9.671.019	10.774.000

		İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2011	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010
Dipnotlar			
<u>Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Net dönem karı		26,266,528	2,437,092
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve itfa payları	15,16	617,185	369,836
Yatırım amaçlı	17	56,204	-
Kıdem tazminatı karşılığı	16	5,595	2,042
Faiz gelirleri (-)	18	(1,376,196)	(980,759)
Faiz giderleri (+)	18	94,327	-
İşletme sermayesindeki		25,663,644	1,828,211
Dİğer alacaklardaki artış (-)		(112)	(18,654)
Dİğer varlıklardaki artış (-) /		90,014	254,207
Ticari borçlardaki artış (+)		(20,247)	18,262
Finansal kiralama		2,462,465	-
Dİğer yükümlülükteki artış		14,870,712	266,463
Esas faaliyetlerden		17,402,832	2,348,489
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan</u>			
Alınan faizler (+)		647,120	1,756,516
Ödenen faizler (-)		(81,143)	-
Finansal yatırımlardaki artış		35,270,561	(3,373,412)
Yatırım amaçlı		(141,078,065)	(43,425)
Yatırım amaçlı	15	68,401,000	-
Duran varlık yatırımları (-)	9,10	(3,671)	-
Yatırım faaliyetlerinden		(42,545,903)	(1,660,321)
Nakit ve nakit benzerleri		6,222,278	688,168
Dönem başındaki nakit ve	3	10,775,946	9,639,003
Dönem sonundaki nakit	3	16,998,224	10,327,171

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanmıştır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını göstermektedir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Vakıf GYO'nun yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Vakıf GYO'nun finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

11.4 Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

**11.5 - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar,
- Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

İstanbul Finans Merkezi olarak adlandırılan bölgede Vakıfbank Genel Müdürlük Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 6 parselde bulunan 32.004,94 m²'lik arsa, 120.020.437,83-TL bedelle 07.06.2011 tarihinde Şirket portföyümüze dahil edilmiştir. Satın alma işleminin finansmanında kullanılmak üzere portföyümüzde yer alan 21 adet taşınmazın toplam 83.201.000,-TL+KDV bedelle satışı yapılmıştır. Bundan sonraki süreçte Vakıfbank Genel Müdürlük Binası ve Tesisleri projesine yönelik olarak projelendirme ve imalat safhalarına ivedilikle geçilmesi planlanmaktadır.

Portföyümüzde bulunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin tamamı özkaynaklar kullanılarak elde edilmiştir.

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları kap.gov.tr'de yer almaktadır.

- 12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2008 yılı hesap dönemine ilişkin ilişkin tarihi maliyetli mali tablolar İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM YMM A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
2009yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM YMM A.Ş. A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
2010yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar AKİS BAĞIMSIZ DENETİM SMM A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
31/12/2010 tarihine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış ara mali tablolar AKİS BAĞIMSIZ DENETİM SMM A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

- 12.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

Yoktur.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ¹

13.1 **Proforma finansal bilgiler:**

Proforma finansal bilgi verilmesini gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

13.2 **Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

¹ **Proforma Finansal Bilgi:** Toplam varlıklar, satışlar gibi ortaklığın faaliyetleri ve finansal durumu için önemli göstergelerde %25 veya daha fazla oranda önemli bir değişikliğe yol açan bir işlemin söz konusu olması durumunda, bu değişikliğe yol açan işlemin finansal tablo dönemi başından itibaren veya finansal tablo döneminin son günü itibariyle olduğu varsayılarak söz konusu değişikliğin ortaklığın brüt geliri, toplam aktifi ve karı/zararı üzerindeki etkisine ilişkin finansal bilgi.

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

9. Ortaklığın Son Üç Yıllık Kar Dağıtım Tabloları :			
	2010	2009	2008
TİCARİ KAR			
(+) Kanunen Kabul Edilm.Gid.	55,000		
(+) Finansman Fonu			
(-) Finansman Fonu			
(-) Zarar Mahsubu			
(-) Yatırım İndirimi			
(-) İştirak Kazançları İst.			
(-) İhracat Gelir İndirimi			
MALİ KAR			
a) Dönem Karı	4,960,262	6,879,007	8,113,009
b) Geçmiş Yıllar Zararı			
c) Ödenecek Vergiler			
-Kurumlar Vergisi			
-Gelir Vergisi Kesintisi			
-Diğer Vergi Vb.			
d) Birinci Yasal Yedek Akçe	248,286,46	340,392,28	411,359
e) Dağıtılabilir Dönem Karı	4,285,706,69	5,226,268	6,213,559
f) Ortaklara Birinci Temettü	2,415,154,46		1,500,000
g) Memur ve İşçilere Temettü			
h) Yönetim Kuruluna Temettü			
İ) Ortaklara İkinci Temettü			
j) İkinci Tertip Yasal Yedek			
k) Statü Yedekleri			
İ) Özel Yedekler			
m) Olağanüstü Yedek	1,925,552,23	5,226,268.72	4,713,559

Kurulca belirlenen formatlara göre hazırlanmış son 3 yıllık kar dağıtım tabloları ekte yer almaktadır.

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ²

15.1 Ortaklığın kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Bulunmamaktadır.

15.2 Ortaklığın kar tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar: **Bulunmamaktadır**

15.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: **Bulunmamaktadır**

15.4 Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

16.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kazançlarının Vergilendirilmesi

16.1.1. Kurumlar Vergisi Kanunda Yer Alan Düzenlemeler Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup; kazançları kurumlar vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Diğer taraftan KVK'nun 5/1-4 maddesi ile bu ortaklıkların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten başlayıp, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, geçerlidir. (KVK, Md. 5/1-d-4). Ancak bu istisna, ortaklıkların söz konusu kazançları üzerinden kesinti yoluyla vergi alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Şöyle ki; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir. (KVK Md. 15/3). Ancak, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiştir ve halen geçerlidir. (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulunun Kararı, Md. 1/9-ç) Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliğ, Bölüm: 15.6.1)

16.1.2. Gelir Vergisi Kanunda Yer Alan Düzenlemeler

GVK'nun 94-6/a maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı düzenlenmiş olup; ilgili BKK ile bu madde çerçevesindeki tevkifat oranı %0 olarak belirlenmiştir. Ancak halen yürürlükte olan 5520 sayılı KVK'nun Geçici 1. Maddesinin (1) No'lu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nun bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

² **Kar tahmini:** Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamının açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirtilmesidir.

Kar beklentisi: Sona ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.

16.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Payı Satın Alanların Vergilendirilmesi

16.2.1. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

GVK'nun Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulamak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır. Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde ıren fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır. Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesine bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1(bir) yılda fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1(bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nun mükerrer 80. Maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

16.3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

16.3.1. Gerçek Kişiler

16.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nun 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum

bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat apılmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. Fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2010 yılı için bu had 22.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

16.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5).

16.3.2. Kurumlar

16.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

16.3.2.2. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

16.3.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

16.4. GYO'larda Damga Vergisi İstisnası

Damga Vergisi Kanununa ekli 2 sayılı tabloda yer alan IV - Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar ile ilgili istisnalar ile ilgili 21. istisna GYO'lar ile ilgili olup; söz konusu istisna şu şekildedir. "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri." Bu istisna gereği GYO'ların gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

Bulunmamaktadır.

18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adresindeki ortaklığın merkezi ve başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) Ortaklığın ve konsolidasyon kapsamındaki şirketlerin son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları

19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
İrfan DOĞU Mali ve İdari İşler Müdürü	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Aracı Kuruluş'un Ticaret Unvanı ve Yetkilisi'nin Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mehmet İNAM Müdür Yelda KURAL Müdür Yrd.	İZAHNAMENİN TAMAMI

20. EKLER

TASLAK