



**FAALİYET**  
**RAPORU**  
**2013**



[www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr)

## **ÖZET YÖNETİM KURULU RAPORU**

**Saygıdeğer Hissedarlarımız,**

Kuruluşundan bu döneme gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini 2013 yılında da koruyan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gücünü aldığı tümhissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür eder.

Şirketimiz 2013 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, hasılat gelirleri 6.759.315,-TL'ye ulaşmıştır.2012 yılı sonunda 195.348.868TL olan aktif büyüklüğü bu yıl %2 artarak 198.991.299,-TL'ye yükselmiştir.2013 yılını karlı bir şekilde kapatan Şirketimiz, para ve sermaye piyasalarında geçmiş yıllara oranla azalan getirilere göre gelirlerini yükseltmiş ve bu dönemde 4.358.389-TL net dönem karı elde etmiştir.

Portföyümüzdeki elit yerleşim alanlarında bulunan,yüksek rantlı binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleridüzenli olarak elde edilmiştir.

Şirketimizin devam eden büyük ölçekli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m<sup>2</sup>) ile 3328 ada 12 parsel (7.225,80 m<sup>2</sup>) olarak tescilli yapılan arsalarımız üzerinde banka ile yapılan ön protokol doğrultusunda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve projemiz T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ön konsept proje onayına hazır hale getirilmiştir.Bankanın yapacağı proje seçimi sonrası gereken onayın alınması ve projelerin ikmal ile birlikte müteahhitlik hizmetleri ihalesinin yapılması planlanmaktadır.

Mevcut gayrimenkul portföyümüzün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam etmektedir.

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

Yönetim Kurulu olarak başarılarımızın gelecekte artarak süreceğine, sürekli yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza inanıyoruz.

Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibari ile hazırlanan Mali Tablo, Dipnotları ve Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yönetim Kurulu**

## İÇİNDEKİLER

<b>GENEL KURUL GÜNDEMİ</b> .....	<b>4</b>
<b>I-GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>5</b>
1. RAPORUN DÖNEMİ.....	5
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI .....	5
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	5
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ .....	6
5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI .....	6
6. ARGE ÇALIŞMALARI .....	8
7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI .....	8
8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR .....	10
<b>II-FAALİYETLER</b> .....	<b>15</b>
<b>A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).</b> .....	<b>15</b>
1. LEVENT İŞ MERKEZİ.....	15
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN .....	16
3. ALIĞA İŞ MERKEZİ .....	17
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ .....	18
5.FATİH İŞ MERKEZ.....	19
<b>B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.</b> .....	<b>20</b>
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER.....	20
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSA.....	22
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ .....	22
<b>C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.</b> .....	<b>25</b>
1. BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU.....	25
2. AYRINTILI BİLANÇO .....	27
3. GELİR TABLOSU.....	28
4. ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU .....	29
5. NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	30
6. MALİ TABLO DIP NOTLARI.....	31
7. KAR DAĞITIM TABLOSU .....	71
<b>D.FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER.</b> .....	<b>72</b>
1. ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	72
2. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ.....	72
3. İÇERİDEN BİLGİ ALANLARIN LİSTESİ .....	72
4. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI .....	72
5. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU .....	72
6. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER .....	72
7. DANIŞMALIK HİZMETLERİ.....	72
8. GENEL KURUL .....	73
9. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ.....	73
10. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR .....	73
11. DİĞER KONULAR .....	73
<b>III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU</b> .....	<b>75</b>
<b>IV. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ</b> .....	<b>89</b>

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ**  
**(30 Nisan 2014)**

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının teşkili,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2013 Yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2013 yılı finansal tabloların ve eklerinin müzakeresi ve onaylanması,
5. 2013 Yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
6. Şirketimizin Kar Dağıtım politikasının Genel Kurul'un onayına sunulması,
7. Esas Sözleşmenin; Madde 19 "Genel Kurul Toplantıları" bölümünde değişiklik yapılması teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. 2013 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanmasının Genel Kurul'un onayına sunulması,
10. Yönetim Kurulu aylık ücretlerinin karara bağlanması,
11. İlgili mevzuat ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Bağımsız Denetim Firmasının seçiminin Genel Kurul'un onayına sunulması,
12. Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 sayılı tebliği uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereği ilişkili taraf işlemleri ile ilgili Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
14. İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yapılacak, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" kapsamında dönem içerisinde gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve onayına sunulması,
15. Dilek ve temenniler,
16. Kapanış.

# I-GENEL BİLGİLER

## 1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2013-31.12.2013

## 2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ : 300.000.000 TL

ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 106.200.000 TL

FAALİYET MERKEZİ : Halaskargazi Caddesi Yasan İş Mrk.  
No:101Kat:6Osmanbey-Şişli/İstanbul  
(Şube/Temsilcilik bulunmamaktadır)

Ticaret Sicil / No : İstanbul Ticaret Odası / 653731

İnternet Sitesi : www.vakifgyo.com.tr

Mersis No : 0922008334600018

## 3. YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Genel Müdür'ün özgeçmişleri rapor ekinde yer alan Kurumsal ilkelere Uyum Beyanında mevcuttur.

### YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER GÖREV SÜRELERİ

Başkan	Ramazan GÜNDÜZ	09.04.2013 -Devam
Başkan Vekili	Mehmet Emin ÖZCAN	09.04.2013 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	Ömer BULUT	31.03.2008 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	16.04.2013 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Yalçın YÜKSEL	03.12.2013 -Devam
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 -Devam
Üye	Oğuz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Genel Müdür	Ali Şükrü KOÇ	30.06.2010 -Devam

### Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken SaptanmasıKomitesi Bşk	Yalçın YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Ömer BULUT
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Yalçın YÜKSEL
Kurumsal Yönetim Kom. Bşk.	Hakan TAŞCI
Kurumsal Yönetim Kom. Üyesi	Osman DEMREN

(Yıl içinde ayrılanlar)	Ayrılma Tarihi	
Başkan	Halil AYDOĞAN	09.04.2013
Başkan Vekili	İsmail ALPTEKİN	09.04.2013
Yönetim Kurulu Üye	Levent KARADAYI	09.09.2013
Yönetim Kurulu Üye	Ali ZARARSIZ	22.10.2013

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilen Yönetim Kurulu Üyelerinin, Şirketle, kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler, rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Genel Kurul'da belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin şahısları adına herhangi bir pay sahipliği söz konusu değildir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin faaliyetleri ile ilgili, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. 2013 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 447.515,-TL'dir. Aylık Ücretleri 31.12.2013 itibariyle net 2.650 TL dir. Diğer üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 207.750,- TL'dir. Temsil ağırlama ve seyahat gideri olarak Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler için Şirket kasasından toplam 8.069,-TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

#### 4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Bu dönem içinde bir kere esas sözleşme değişikliğine gidilmiştir :

Şirketimiz Esas sözleşmesinin 3,10,11,12,16,17,19,20,21,23,24 ve 28. Maddeleri 2012 yılı Olağan Genel Kurul'da onaylanarak değiştirilmiş olup, söz konusu değişiklik 25/04/2013 tarihinde tescil edilmiş ve 02.05.2013 tarih ve 8311 sayılı "Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi"nde ilan edilmiştir. Son değişikliği içeren yürürlükteki esas sözleşmeye [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adresinde yer verilmektedir.

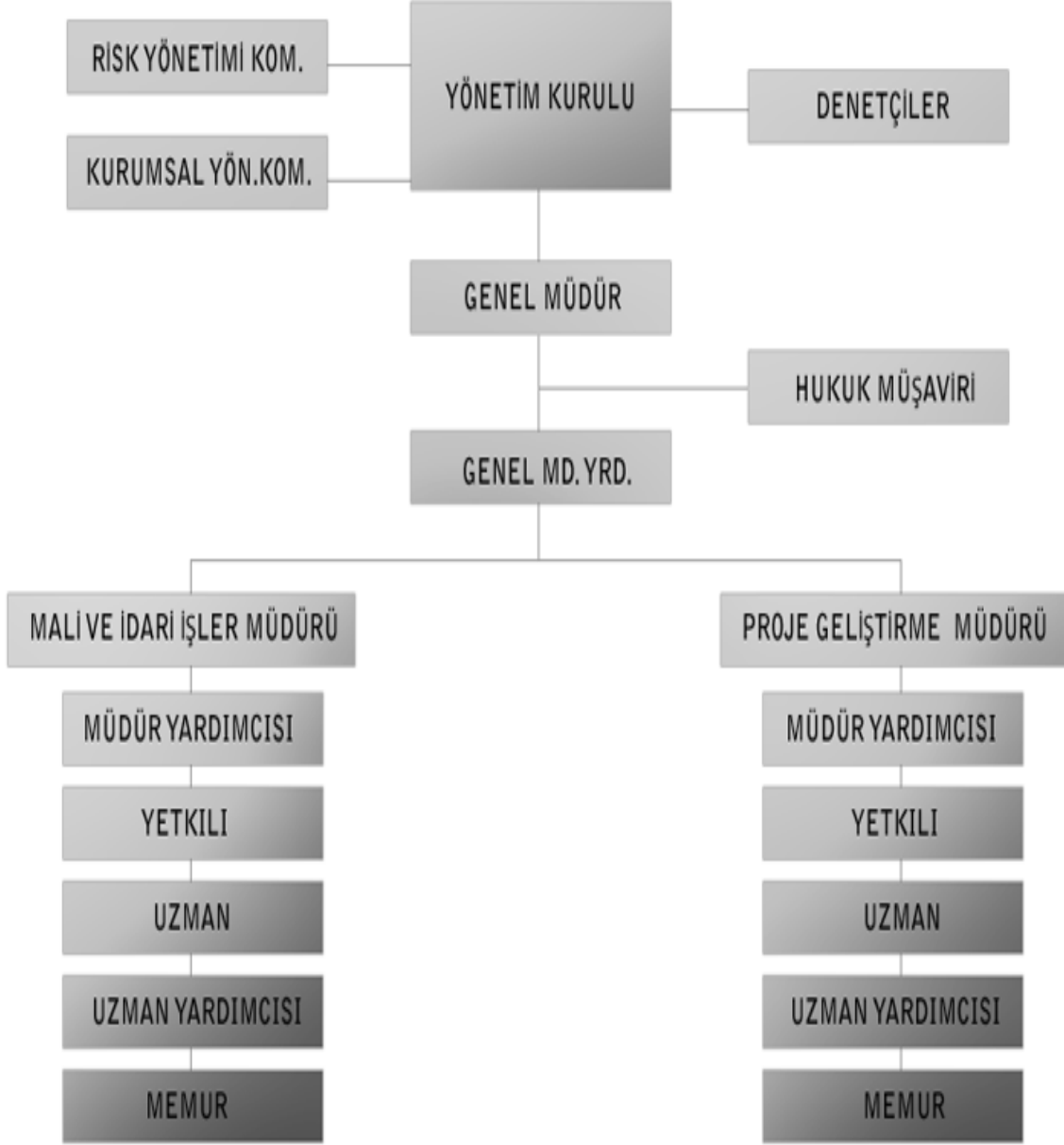
#### 5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

##### 5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

Ticaret ünvanı	A Grubu* (TL)	B Grubu (TL)	Toplam Pay Tutarı (Milyon TL =TL)	Oran
T.Vakıflar Bankası TAO	15.575.997,16*	13.768.921,56	29.344.918,72	27,63
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	9.203.998,27*	5.663.998,98	14.867.997,25	14,00
Vakıfbank Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	5.663.999,04*	1.415.999,63	7.079.998,67	6,67
T.Vakıflar Bankası TAO Mem. ve E. San Vakfı	2.831.999,44*	707.999,84	3.539.999,28	3,33
Güneş Sigorta AŞ	1.415.999,80*	353.999,96	1.769.999,76	1,67
Vakıf Ticaret ve Pazarlama AŞ	1.415.999,80*	353.999,96	1.769.999,76	1,67
Yatırımcı Tazmin Merkezi	3,94*	-	-	-
Halka Açık	-	47.827.082,62	47.827.082,62	45,03
<b>Toplam</b>	<b>36.107.997,45*</b>	<b>70.092.002,55</b>	<b>106.200.000,00</b>	<b>100,00</b>

(\*)Oyda imtiyaza sahip hisselerdir.Yönetim Kurulu üyelerinin seçimindeA Grubu payların her biri 100.000(Yüzbin) oy hakkına; B Grubu payların her biri, 1 (Bir) oyhakkına sahiptir.

## 5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2013 tarihi itibariyle şirketimizin personel sayısı 14 kişidir.

## 6. ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimizin ar-ge çalışması bulunmamaktadır.

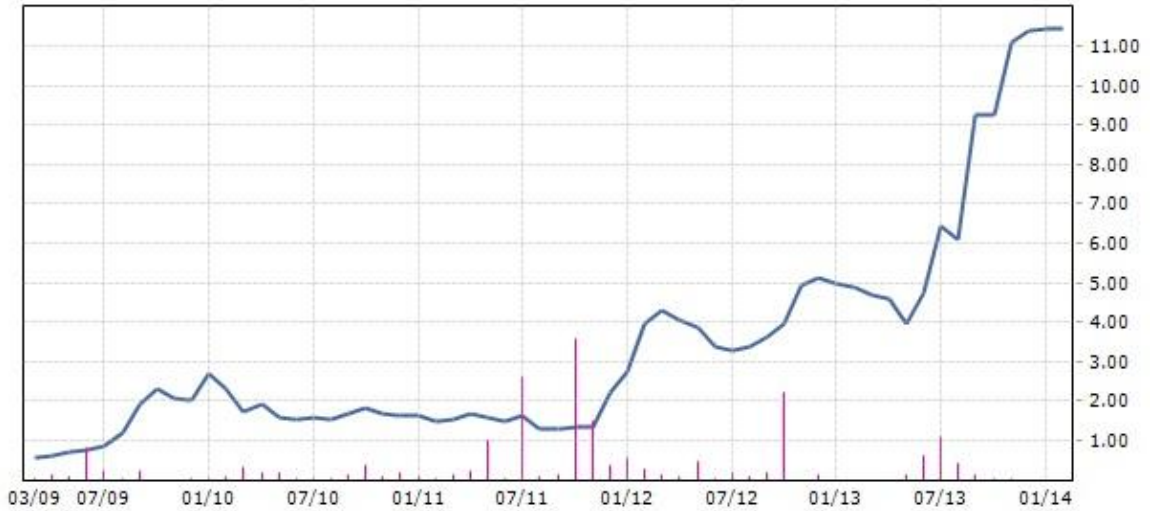
## 7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin son beş yıllık performansını, Grafik 2, BİST100 Endeksi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve Şirketimizin fiyat grafiğini karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafik 3 ise Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir.

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

TARİH	HİSSE SENEDİNİN ADI	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	G.AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ	TOPLAM SÖZLEŞME SAYISI
31.01.2013	VAKIF GMYO	5,04	0,00	5,00	5,06	5,02	5,03	5,04	85.597,76	17.028	73
28.02.2013	VAKIF GMYO	4,95	0,00	4,92	4,96	4,95	4,94	4,94	59.424,63	12.023	86
30.03.2012	VAKIF GMYO	4,83	4,83	4,76	4,83	4,76	4,79	4,81	137.036,83	28.609	191
30.04.2013	VAKIF GMYO	4,68	4,67	4,64	4,67	4,66	4,65	4,66	42.683,85	9.170	68
31.05.2013	VAKIF GMYO	4,29	4,26	3,90	4,27	4,00	4,05	4,07	1.751.768,74	432.140	1.227
28.06.2013	VAKIF GMYO	4,92	4,92	4,80	5,02	4,80	4,89	5,01	2.579.852,98	527.727	1.410
31.07.2013	VAKIF GMYO	6,34	6,34	6,32	6,48	6,44	6,40	6,32	11.040.905,28	1.724.565	2.096
29.08.2013	VAKIF GMYO	6,36	6,36	6,10	6,38	6,10	6,21	6,31	2.997.921,88	482.545	1.342
30.09.2013	VAKIF GMYO	9,34	9,32	9,28	9,36	9,28	9,31	9,39	915.298,32	98.358	197
31.10.2013	VAKIF GMYO	9,20	0,00	9,16	9,28	9,28	9,19	9,19	1.039.018,70	113.056	68
29.11.2013	VAKIF GMYO	10,75	0,00	10,75	11,10	11,10	10,84	10,83	1.078.890,55	99.516	114
31.12.2013	VAKIF GMYO	11,45	11,40	11,30	11,60	11,40	11,39	11,44	222.536,35	19.545	101

Grafik 1  
SON 5 YILLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSI





Grafik 2

VKGYO 01.01.2013- 31.12.2013SEKTÖR-BİST100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



■ VKGYO ■ BİAŞ100 ENDEKS (BİST100) ■ SEKTÖR (BİSTGMYO)

Grafik 3

01.01.2013-31.12.2013 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



## 8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

### Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

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

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

### Sektördeki Durum

Türkiye ekonomisi 2013 yılında büyüme eğilimini sürdürmüş ve 2013 yılı 3.çeyreğinde gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4.4'ü oranında artmıştır. İnşaat sektöründe ise üretim faaliyeti hız kazanmaya devam etmiş aynı çeyrekte % 8.70 oranında artış kaydetmiş ve İnşaat sektörünün büyümeye katkısı 0.50 puan olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu 2013 yılı verilerine göre Türkiye genelinde toplam 1.144.989 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 39.80 diğer konut satışlarının payı %60.20 olmuştur.

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası, Mütakabiliyet Yasası ve 2B Yasalarının yürürlüğe girmesi, bununla birlikte 2013 yılında konut kredi faizlerinin en düşük seviyede olması nedeniyle sektördeki büyüme ivmesi hız kazanmıştır.

Sektördeki bu büyümeye paralel olarak ekonomik büyümesini istikrarlı şekilde sürdüren Şirketimiz 2014 yılında da sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

## **Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar:**

2013 yılının üçüncü çeyreğinde finansal piyasalarda belirsizlikler devam etmiş ve sermaye çıkışlarına paralel olarak finansal koşullar bir miktarsıkılaştırmıştır. Bu dönemde Fed'in genişleme politikasından çıkış stratejisine dair belirsizliklerin devam etmesi ve ABD'de borç tavanının çözümüne ilişkin sorunlar küresel piyasalarda belirsizliğe yol açan temel faktörler olmuştur. Mayıs ayından bu yana küresel düzeyde para politikalarına ilişkin gelişmeler; tüm finansal varlıkların yeniden fiyatlanmasına neden olmuş ve bu durum küresel portföy yatırımlarında gelişmekte olan ülke varlıklarının ağırlığının azalmasına yol açmıştır. Çeşitli finansal göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak Türkiye için hesaplanan finansal koşullar endeksinde (FKE) üçüncü çeyrekte sınırlı bir sıkılaşma gözlenmektedir. Endeksteki sıkılaşmada temel olarak sermaye akımları ve piyasa faizleri etkili olmuştur.

2013 yılı ikinci çeyreğinde Fed'in miktarsal genişleme politikasını kademeli olarak terk edebileceğini belirtmesinin ardından yükselen ABD faizleri dalgalı bir seyir izlemiştir. Bu çeyrekte de Fed'in para politikasına dair belirsizlik devam etmiş ve bu dönemde ABD faizlerinin oynaklığı artmıştır. Fed'in parapolitikasına dair artan belirsizlik ve küresel piyasalarda bol likidite döneminin sona ereceği beklentisi gelişmekte olan ülkeleri de etkilemiş ve ülkerisk primleri yükselmiştir. Ağustos ayında hem küresel para politikalarına dair belirsizlikler hem de Suriye'ye dair oluşan politik riskler sebebiyle ülke risk primindeki artışın belirginleştiği görülmüştür. Ancak son dönemde, Fed'in Eylül ayı toplantısında miktarsal genişlemeden çıkışını ertelemesi ve Suriye konusundaki risklerin azalmasıyla beraber gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde düşüşler gözlenmiştir. Bu dönemde Türkiye'nin ülkerisk priminin de diğer gelişmekte olan ülkelere benzer bir seyir izlediği gözlenmekle beraber Türkiye'nin risk priminde daha fazla düşüş göstermiştir. Bu durum söz konusu gelişmelere Türkiye'nin daha hassas olduğuna işaret etmektedir.

Küresel para politikalarına dair belirsizliklerin devam etmesi; gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarının zayıf ve dalgalı bir seyir izlemesine yol açmaktadır. Türkiye'den de, bu bağlamda, 2013 yılının ikinci çeyreğinde özellikle kur takası ve hisse senedi kaynaklı hızlı sermaye çıkışı gözlenmiş, üçüncü çeyrekte ise sermaye akımları zayıf kalsa da pozitif dönüştür. Portföy akımlarına 2013 yılı başından bu yana birikimli olarak bakıldığında da sermaye akımlarındaki bu eğilim gözlenebilmektedir. Piyasalardaki son dönem dalgalanma daha önceki kriz dönemleriyle karşılaştırıldığında, bu dönemdeki sermaye çıkışları, 2008 krizine kıyasla sınırlı kalsa da, 2011 Avrupa borç krizinde yaşanan çıkışın üstünde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde hız kazanması beklenen kentsel dönüşüm projelerinin, konut kredilerindeki büyümeyi destekleyeceği öngörülmektedir. Kentsel Dönüşüm Yasası çerçevesinde yeniden yapılacak binalarda KDV oranının 2014 yılı Haziran ayına kadar yüzde 1 olarak uygulanacak olması, binalarda hak sahiplerinin oybirliği yerine oy çokluğu kararının yeterli olması ve devlet tarafından sağlanan faiz desteği ve kira yardımı gibi sübvansiyonlar dolayısıyla, kentsel dönüşümün konut kredilerinin

büyümehızında son dönemde görülen yavaşlamanın etkisini azaltacağı öngörülmektedir.

Konut fiyatlarındaki değişimlerin finansal istikrarı etkilemesi nedeniyle, bu alandaki gelişmelerin yakından izlenmesi son derecede önemlidir. Konut fiyatları en fazla İstanbul ilinde artış göstermiş, 2010 yılından bu yana reel artış yüzde 20'nin üzerinde gerçekleşmiştir. Seçilmiş ülkeler grubu ile karşılaştırıldığında, Türkiye'deki konut fiyatlarının yıllıknominal artışının diğer ülkelerle benzer olduğu değerlendirilmektedir.

Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılındanbu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir. 2012 yılı son çeyreğinden buyana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, tarihi düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir.<sup>1</sup>

## **Mali Yapı ve Piyasa Payı**

### **- Gelir Yaratma Kapasitesi**

Şirketimiz gelir yaratma kapasitesi iki yönlü düşünülmesi gereken bir konudur. Birinci yönü gelir kaynaklarının yapısında yapılabilecek düzenlemeler (gayrimenkul ve finansal yatırımlar) ile doğrudan gelir miktarının artırılması, ikinci yönü ise harcamalarda sağlanacak tasarrufla dolaylı olarak gelir artışı sağlanmasıdır.

Doğrudan doğruya gelir miktarının artırılması konusuna iki yönden bakılabilir. İlki mevcut yapı çerçevesinde öz gelirlerin artırılması, ikincisi yeni yatırımlarla öz gelirlerin artırılmasıdır.

Burada Şirketimiz T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğu protokol ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tamamlanmasını takiben yatırımının karşılığı olarak, sürekli, düzenli ve yüksek gelire kavuşacaktır. Finansal piyasalarda en iyi getiriyi sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı sürdürecektir. Şirket gider yönetimi ve gider harcamalarında tasarruf ilkelerine gerekli itinaı göstermekte, genel yönetim giderlerini minimuma indirmeye çalışmaktadır.

<sup>1</sup> TCMB Finansal İstikrar ve Enflasyon Raporundan alınmıştır.

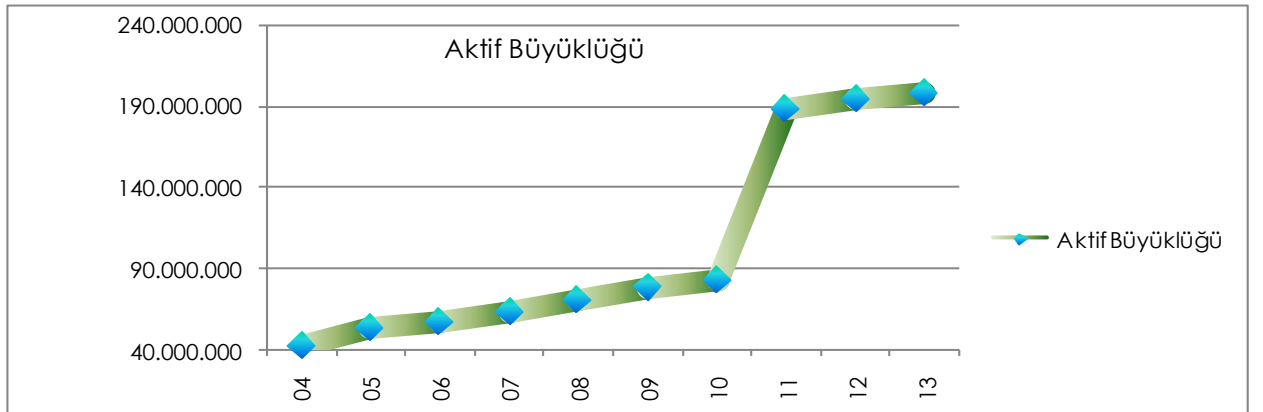
- Temel Finansal Oranlar, Karlılık ve Verimlilik

Cari Oran	= 70,87
Likide Oranı	= 70,87
Borçlanma Oranı	= 0,01
Aktif Karlılık	= 0,02
Özsermaye Karlılığı	= 0,02

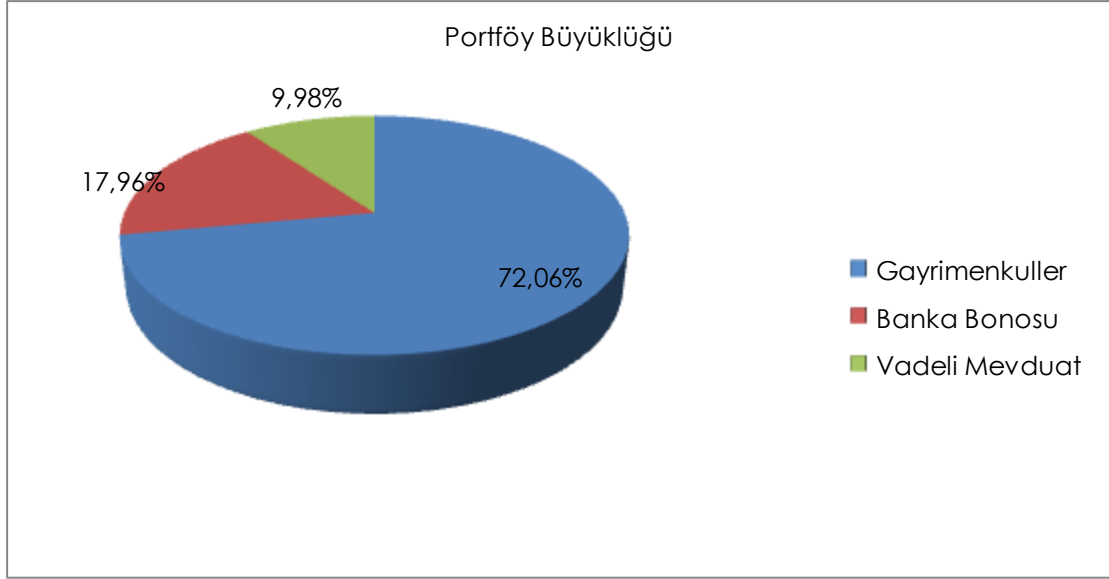
- Yıllar İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

Yıllar	Sermaye	Kar
1996	250.000,00 TL	226.000,00 TL
1997	375.000,00 TL	257.000,00 TL
1998	1.492.875,00 TL	1.567.097,00 TL
1999	2.000.452,50 TL	1.861.000,00 TL
2000	3.500.791,50 TL	1.254.000,00 TL
2001	4.376.000,00 TL	1.772.432,00 TL
2002	5.000.000,00 TL	1.858.530,00 TL
2005	15.000.000,00 TL	6.127.000,00 TL
2006	16.800.000,00 TL	4.522.192,00 TL
2007	18.480.000,00 TL	5.197.227,00 TL
2008	19.300.000,00 TL	8.113.000,00 TL
2009	20.800.000,00 TL	6.879.000,00 TL
2010	20.800.000,00 TL	4.960.000,00 TL
2011	100.000.000,00 TL	25.790.717,00 TL
2012	105.000.000,00 TL	6.217.962,00 TL
2013	106.200.000,00 TL	4.358.389,00 TL

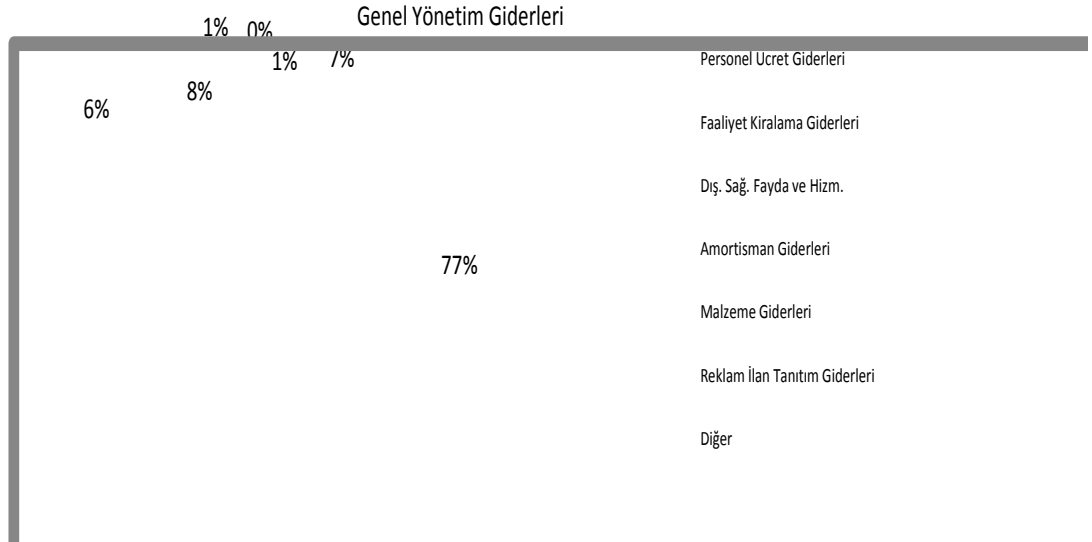
- Aktif Büyüklük



## - Portföy Büyüklüğü



## - Genel Yönetim Giderleri



## II-FAALİYETLER

### A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

#### 1.LEVENT İŞ MERKEZİ

##### 1.1.Tapu Bilgileri

Ada	:1472
Parsel	:1
Parsel Alanı	:6.217,50 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:116/5900

##### 1.2. Konum



Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas

taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

##### 1.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

##### 1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler gözönüne

alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 20.12.2013 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 10.700.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

## 2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

### 2.1. Tapu Bilgileri

Ada :2537  
Parsel :6  
Parsel Alanı :651 m<sup>2</sup>  
Arsa Payı :39/128



### 2.2. Konum

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır.

### 2.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın bodrum, zemin ve 1. katlarında bulunmakta ve brüt alanı toplam 912 m<sup>2</sup>'dir.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	8 kat (Bodrum kat+ Zemin kat+ 6 Normal kat)

### 2.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 20.12.2013 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 8.350.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



### 3-ALIAĞA İŞ MERKEZİ

#### 3.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50  
Parsel :5637  
Parsel Alanı :189 m<sup>2</sup>

#### 3.2. Konum



Taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliğa Belediyesi ile Aliğa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır.

Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilmiş olup genelde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

#### 3.3. İnşaat Özellikleri

1.323 m<sup>2</sup> alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

#### 3.4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşımı kolay bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 20.12.2013 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.500.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

## 4-KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

### 4.1. Tapu Bilgileri

Ada : 63  
Parsel : 224  
Parsel Alanı : 238,31 m<sup>2</sup>

### 4.2. Konum



Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşe konumlu binadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze katılmıştır.

Cadde üzerindeki tarihi yapılardan ve koruma altına alınan küçük hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

### 4.3. İnşaat Özellikleri

2.060 m<sup>2</sup>'lik taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 7 Normal kat)

### 4.4. Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşısı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 20.12.2013 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 5.000.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

## 5-FATİH İŞ MERKEZİ

### 5.1. Tapu Bilgileri

Ada : 2123  
Parsel : 9  
Parsel Alanı : 124 m<sup>2</sup>

### 5.2. Konum



Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yolu ile satın alınan köşe konumlu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan ile

mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

### 5.3. İnşaat Özellikleri

Brüt 509 m<sup>2</sup>'lik gayrimenkul, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	4 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

### 5.4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.663.593,54 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 20.12.2013 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün arsa payı dahil toplam peşin satış değeri için 3.850.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

## B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

### 1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın kira değeri 01.01.2013 tarihinden itibaren 72.850,33-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2013 tarihinden itibaren 56.132,34-TL+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 673.588,09-TL +KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2013 tarihinden itibaren aylık 20.293,78-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2013 tarihinden itibaren aylık 27.831,47-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2013 tarihinden itibaren aylık 17.974,49-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

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

<b>GAYRİMENKUL</b>	<b>Oca.13</b>	<b>Şub.13</b>	<b>Mar.13</b>	<b>Nis.13</b>	<b>May.13</b>	<b>Haz.13</b>	<b>Tem.13</b>	<b>Agu.13</b>	<b>Eyl.13</b>	<b>Eki.13</b>	<b>Kas.13</b>	<b>Ara.13</b>	<b>TOPLAM TL</b>
<b>LEVENT İŞ MERKEZİ</b>	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	72.850,33	<b>874.203,96</b>
<b>KAVAKLIDERE DÜKKAN</b>	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	56.132,34	<b>673.588,08</b>
<b>ALİAĞA İŞ MERKEZİ</b>	19.402,25	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	20.293,78	<b>242.633,83</b>
<b>KÜTAHYA İŞ MERKEZİ</b>	26.608,80	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	27.831,47	<b>332.754,97</b>
<b>FATİH İŞ MERKEZİ</b>	17.184,85	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	17.974,49	<b>214.904,24</b>
<b>TOPLAM TL</b>	<b>192.178,57</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>195.082,41</b>	<b>2.338.085,08</b>

## 2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

2.1. Ümraniye, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada, 5 ve 12 Parseller

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere Proje Yönetim Hizmet Alım ihalesi tamamlanmıştır.

2013 yılı Şubat ayında Tasarım Hizmetleri ihalesi yapılmıştır. Belirlenen tasarımcı firma tarafından konsept proje çalışmalarının tamamlanmasıyla birlikte, projemiz T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ön konsept proje onayına sunulmak üzere hazırlanacaktır.

Taşınmaz, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan alanda yer almakta olup, yüksek gelir gruplarının tercih ettiği ve yaşamın devam ettiği Ağaoğlu My World, UpHill Court, Kent Plus gibi konut projeleri ile aynı bölgede inşa halindeki Sarphan Finans Park, Varyap Meridian, Metropol İstanbul gibi prestijli projelerle aynı lokasyondadır.

## 3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

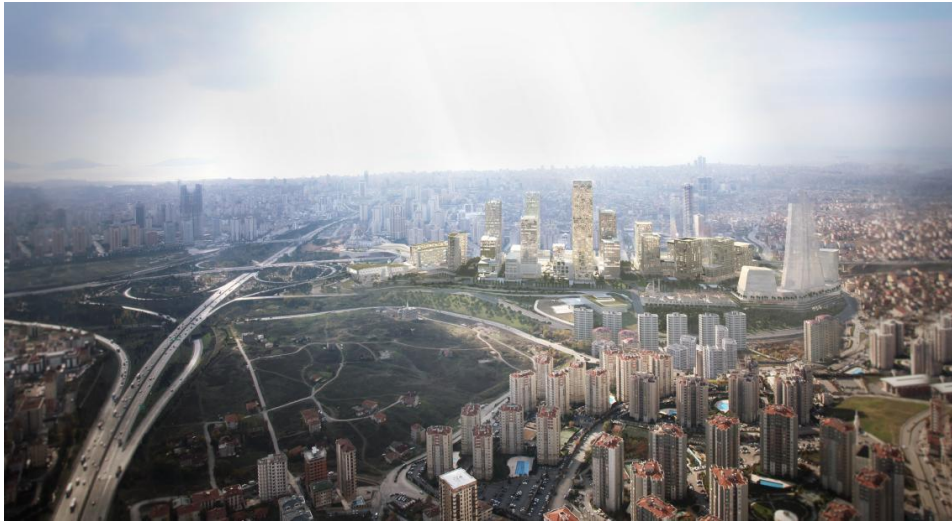
Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem vermiş, portföye alınan gayrimenkullerin tamamının fizibilite çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralamada bu çalışmalar esas alınmıştır.

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

Şirketimiz yukarıda 2.1 madde de detayları verilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanındayken alan arsaları ile bu bölgede yatırıma girmiştir.

Ülkemizi Dünya Finans Piyasalarında öne çıkaracak önemli ve güncel bu projede Şirketimizin de mal sahibi olarak yer alacak olması vizyonumuz açısından son derece önemlidir. Uzun vadede yüksek rantı olacak bu projede olmak Şirketimizi sektörde sürekli adından söz edilir bir konuma getirecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Proje Fotoğrafları



Aşağıdaki tabloda 1996-2013 yılları arasında Şirketimizin portföyündeki gelişme görülmektedir.

Gayrimenkul	Alış Tarihi	Portföy Değeri (TL)																
		31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	31.12.01	31.12.02	31.12.03	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13
Levent İş Merkezi	24.10.96	724,992	1,082,640	1,850,000	2,360,000	3,895,000	4,670,000	5,050,000	5,100,000	5,600,000	6,100,000	6,730,000	6,730,000	6,925,000	7,635,000	8,900,000	9,500,000	10,700,000
Finansmerke t İş Merkezi	23.10.96	276,480	416,340	722,000	992,000	1,560,000	1,725,000	1,996,000	3,000,000	3,350,000	3,775,000	4,100,000	4,100,000	4,260,000	5,000,000	-	-	-
Vakif İş Merkezi	23.10.96	53,657	302,209	528,500	713,400	1,200,000	1,365,000	1,425,000	1,445,000	1,550,000	1,665,000	1,730,000	1,730,000	1,730,000	1,487,500	1,050,000	-	-
Kavaklı Vakıf İş Merkezi	04.05.98	-	875,364	1,400,000	4,770,793	10,800,000	12,215,000	12,060,000	12,110,000	13,000,000	13,610,000	14,690,000	14,690,000	14,690,000	13,288,000	.	-	-
Caddebostan Mağaza	21.07.00	-	-	-	598,000	690,000	710,000	750,000	1,225,000	1,500,000	1,700,000	1,900,000	1,750,000	1,900,000	2,000,000	.	.	.
Tunalı Mağaza	20.07.00	-	-	-	440,000	740,000	800,000	835,000	1,200,000	1,335,000	1,530,000	1,610,000	1,610,000	1,690,000	2,320,000	.	.	.
Arsa (Etimesgut)	12.04.00	-	-	-	1,826,000	3,180,000	3,600,000	3,850,000	4,180,000	5,200,000	6,025,000	13,660,000	14,570,000	15,075,000	15,132,240	.	.	.
Arsa (Eskişehir Yolu)	27.08.99	-	-	2,100,000	2,870,000	4,900,000	6,315,000	6,665,000	-	-	-	-	-	-	-	550,000	580,000	700,000
Bakırköy İş Merkezi	30.11.01	-	-	-	-	1,470,000	1,750,000	1,925,000	2,800,000	2,800,000	3,150,000	3,500,000	3,850,000	4,780,000	5,500,000	-	.	.
Kadıköy İş Merkezi	30.01.04	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	1,685,000	1,910,000	2,140,000	2,140,000	2,200,000	2,600,000	-	.	.
Kavaklıdere Dükkan	30.12.04	-	-	-	-	-	-	-	4,070,000	4,330,000	4,830,000	5,195,000	5,195,000	5,240,000	6,500,000	6,900,000	7,300,000	8,350,000
Çakmak Cad.	22.07.05	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100,000	3,370,000	3,370,000	-	-	-	-	.	.
Bursa Mustafakem alpaşa	26.06.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350,000	1,360,000	-	.	.
Alioğa İş Merkezi	01.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100,000	3,200,000	3,500,000
Kütahya İş Merkezi	01.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,300,000	4,500,000	5,000,000
Fatih İş Merkezi	08.02.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900,000	3,300,000	3,850,000
Arsa (Ümraniye)	07.06.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,000,000	195,000,000	280,000,000
<b>TOPLAM</b>		1,055,129	2,676,553	6,600,500	14,570,193	28,435,000	33,150,000	34,556,000	36,690,000	43,450,000	47,665,000	58,275,000	56,365,000	59,840,000	62,822,740	183,700,000	223,380,000	312,100,000



## C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

#### FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

##### Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

##### *Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu*

2. Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

##### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

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

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

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

## Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.
5. *Görüşü etkilemeyen husus*

17 No'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, satış gelirlerinin büyük bir kısmını ilişkili kuruluşlardan sağlamaktadır.

## *Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar*

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca ; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 16 Ocak 2012 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik sekiz defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul,  
30 Ocak 2014

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## 2. AYRINTILI BİLANÇO

### VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.) VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Yeniden
		denetimden	Düzenlenmiş*
		geçmiş	denetimden
		31 Aralık 2013	geçmiş
			31 Aralık 2012
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>55,678,411</b>	<b>53,633,635</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	19,804,281	19,340,577
Finansal yatırımlar	5	35,591,243	33,971,608
Diğer alacaklar	8	1,138	678
Peşin ödenmiş giderler	14	281,749	320,772
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>143,312,888</b>	<b>141,715,233</b>
Diğer alacaklar	8	1,299	1,306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	142,885,158	141,468,972
Maddi duran varlıklar	10	412,395	234,428
Maddi olmayan duran varlıklar	11	14,036	10,527
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>198,991,299</b>	<b>195,348,868</b>

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Yeniden
		denetimden	Düzenlenmiş*
		geçmiş	denetimden
		31 Aralık 2013	geçmiş
			31 Aralık 2012
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>785,622</b>	<b>959,616</b>
Ticari borçlar	6	11,608	39,001
-İlişkili taraflara ticari borçlar	3	4,945	12,114
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	6,663	26,887
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	565,405	517,755
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	565,405	517,755
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	96,174	64,713
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	112,435	338,147
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>814,822</b>	<b>1,353,801</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	721,561	1,279,401
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	721,561	1,279,401
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	93,261	74,400
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	15	<b>197,390,855</b>	<b>193,035,451</b>
Ödenmiş sermaye	15	106,200,000	105,000,000
Sermaye düzeltme farkları	15	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri		9,759,034	9,759,034
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(2,985)	-
-Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları	15	(2,985)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	3,439,598	3,144,458
Geçmiş yıllar karları	15	52,037,811	47,314,989
Net dönem karı		4,358,389	6,217,962
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>198,991,299</b>	<b>195,348,868</b>

(\*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

### 3. GELİR TABLOSU

#### **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	6,759,315	8,600,018
Satışların maliyeti (-)	16	(269,714)	(442,597)
<b>Brüt kar</b>		<b>6,489,601</b>	<b>8,157,421</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1,993,891)	(1,751,533)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	8,522	4,768
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4,504,232</b>	<b>6,410,656</b>
Finansman giderleri	20	(145,843)	(192,694)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>4,358,389</b>	<b>6,217,962</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)		-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>4,358,389</b>	<b>6,217,962</b>
<b>Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç</b>	<b>22</b>	<b>0.0410</b>	<b>0.0585</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(2,985)</b>	<b>--</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	13	(2,985)	--
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>(2,985)</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>4,355,404</b>	<b>6,217,962</b>

(\*) Not 2.1.4'e bakınız

#### 4. ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

##### VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primi/iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			Özkaynaklar
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar Karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>100,000,000</b>	<b>21,599,008</b>	<b>9,759,034</b>	-	<b>1,841,959</b>	<b>27,826,771</b>	<b>25,790,717</b>	<b>186,817,489</b>
Transferler		-	-	-	-	1,302,499	24,488,218	(25,790,717)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	6,217,962	<b>6,217,962</b>
Sermaye artırımını		5,000,000	-	-	-	-	(5,000,000)	-	-
<b>31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>105,000,000</b>	<b>21,599,008</b>	<b>9,759,034</b>	-	<b>3,144,458</b>	<b>47,314,989</b>	<b>6,217,962</b>	<b>193,035,451</b>
<b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>105,000,000</b>	<b>21,599,008</b>	<b>9,759,034</b>	-	<b>3,144,458</b>	<b>47,314,989</b>	<b>6,217,962</b>	<b>193,035,451</b>
Transferler		-	-	-	-	295,140	5,922,822	(6,217,962)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(2,985)	-	-	4,358,389	<b>4,355,404</b>
Sermaye artırımını		1,200,000	-	-	-	-	(1,200,000)	-	-
<b>31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>106,200,000</b>	<b>21,599,008</b>	<b>9,759,034</b>	<b>(2,985)</b>	<b>3,439,598</b>	<b>52,037,811</b>	<b>4,358,389</b>	<b>197,390,855</b>

## 5. NAKİT AKIŞ TABLOSU

### VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
<b><u>A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</u></b>			
<b>Net dönem karı</b>		<b>4,358,389</b>	<b>6,217,962</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler	9, 10, 11	65,006	85,437
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		53,307	57,210
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(4,270,172)	(4,828,255)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlarla İlgili Düzeltmeler		-	(1,149,313)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(453)	(218)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		39,023	44,373
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(47,596)	18,780
Diğer yükümlülükteki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(236,297)	317,752
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		67,947,838	372,889
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıktıları		(70,676,054)	(4,046,433)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Alınan faizler		5,499,446	4,276,452
<b>İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</b>		<b>2,732,437</b>	<b>1,366,636</b>
<b><u>B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u></b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(193,184)	(23,817)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		-	1,643,966
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit		(1,449,281)	(1,665,079)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(1,642,465)</b>	<b>(44,930)</b>
<b><u>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u></b>			
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		(507,216)	(461,191)
Ödenen faizler		(148,817)	(194,844)
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(656,033)</b>	<b>(656,035)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim</b>		<b>433,939</b>	<b>665,671</b>
<b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>19,191,327</b>	<b>18,525,656</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>19,625,266</b>	<b>19,191,327</b>

(\*) Not 2.1.4'e bakınız ilişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## 6. MALİ TABLO DİPNOTLARI

### **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### **1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkez adresi Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101/6 Osmanbey-Şişli / İstanbul'dur.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay orani %	Pay tutarı	Pay orani %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")	27.63	29,344,919	27.63	29,013,340
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14.00	14,867,997	14.00	14,699,998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf")	6.67	7,079,999	6.67	6,999,999
Halka açık hisseler	45.03	47,827,083	45.03	47,286,663
Diğer	6.67	7,080,002	6.67	7,000,000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>106,200,000</b>	<b>100</b>	<b>105,000,000</b>

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300,000,000 TL'dir (31 Aralık 2012: 300,000,000 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2012: 9 kişi).

## 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 30 Ocak 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

#### 2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişkitedeki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

#### 2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

#### 2.1.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar dışında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (bakınız (i))
- TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) (bakınız (ii))
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (bakınız (iii))

Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

##### (i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2012 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.



Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gereklilerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Buna rağmen, değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

TMS 1'e yapılan değişikliklerin uygulanması sonucunda Şirket'in gelir tablosu aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal kayıp ve kazançlar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Finansal tablolar formatında değişiklik

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yeni formatlar nedeniyle ilişikteki finansal durum tablosunda karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır:

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "kısa vadeli yükümlülükler / finansal borçlar" içerisinde sınıflanan 517,755 TL tutarındaki finansal kiralama borçları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "kısa vadeli yükümlülükler / uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "uzun vadeli yükümlülükler / finansal borçlar" içerisinde sınıflanan 1,279,401 TL tutarındaki finansal kiralama borçları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "uzun vadeli yükümlülükler / uzun vadeli borçlanmalar" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "satış gelirleri" içerisinde sınıflanan 3,568,832 TL tutarındaki satış gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "hasılat" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansal gelirler" içerisinde sınıflanan 3,068,468 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler ve 6,749 TL yatırım fonlarından elde edilen gelirler ve 1,955,969 TL

bankalardan alınan faiz gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "hasılat" içerisinde "borçlanma araçları gelirlerine" sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansal giderler" içerisinde sınıflanan 70,850 TL tutarındaki masraf, komisyon ve faiz maliyeti karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "satışların maliyeti" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansal giderler" içerisinde sınıflanan 192,694 TL tutarındaki finansal kiralama faiz gideri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "finansman giderleri" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler" içerisinde sınıflanan 4,276,452TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları-alınan faizler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Finansal Yatırımlar" içerisinde sınıflanan 3,673,544TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda 372,889 TL olarak "İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler-Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri" ve 4,046,433 TL olarak "Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit, Finansal kiralama borçlarına ilişkin ödemeler" içerisinde sınıflanan 461,191 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda Finansman faaliyetlerinden nakit akışları-Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları" içerisinde sınıflandırılmıştır.

#### **2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

#### **2.1.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

### **2.2. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

#### **2.2.1. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

### **2.2.2. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### **2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

#### **2.3.1 Hasılat**

Hasılat, esas faaliyetlerden elde edilen gelirler ile sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen gelirleri içermektedir. Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat, kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen hasılat ise finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Finansal yatırımlardan elde edilen gelirler 2.3.6 nolu dipnotta açıklandığı gibi kaydedilir.

#### **2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bina ve arsalandan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların yararlı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

#### **2.3.3 Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için

aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih olarak kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir

<b>Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)</b>	<b>Amortisman Oranı (%)</b>
Demirbaşlar	4-5	% 20 - % 25
Taşıtlar	5	% 20
Özel maliyetler	5	% 20

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda kar veya zararda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

#### **2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini yararlı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

#### **2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü**

##### **Finansal varlıklar**

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

### **Finansal olmayan varlıklar**

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

#### **2.3.6 Finansal araçlar**

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

#### **Finansal Varlıklar**

Şirket, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

#### **Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Bir finansal araç ilk kayda alınmasının ardından alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal araçlar olarak sınıflanır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir.

#### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

#### Netleştirme

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

#### **2.3.7. Borçlanma maliyeti**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

#### **2.3.8. Kur değişiminin etkileri**

Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarara yansıtılmaktadır.

#### **2.3.9. Pay başına kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

#### **2.3.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

### **2.3.11 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

### **2.3.12 Kiralama işlemleri**

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir.

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

### **2.3.13 İlişkili taraflar**

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

### **2.3.14 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

### 2.3.15 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

### Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların yada borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamaların dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

### 2.3.16 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011) 'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, anında özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.



### **2.3.17 Emeklilik planları**

Bulunmamaktadır.

### **2.3.18 Nakit akış tablosu**

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

## **2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Vakıfbank Bonosu (Not 5)	35,591,243	33,971,608
<b>Bankalar</b>		
Vakıfbank	19,780,820	19,339,909
<b>Gelecek aylara ait giderler</b>		
Güneş Sigorta AŞ	42,256	23,696
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (Vakıf Sigorta)	84	84
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
<b>Ticari borçlar</b>		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	3,759	3,717
Vakıfbank	1,151	-
Güneş Sigorta	35	-
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	-	8,397
<b>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</b>		
Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi ("Vakıf Leasing") (Not 7)	1,286,966	1,797,156

#### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflardan kira gelirleri</b>		
Vakıfbank	1,463,881	1,397,942
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	874,204	838,123
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı		92,107
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetlileri Vakfı		91,347
<b>İlişkili taraflardan A/S ve faiz gelirleri</b>		
Vakıfbank	4,421,230	4,745,165
<b>Toplam</b>	<b>6,759,315</b>	<b>7,164,684</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Şirket, hasılatının yaklaşık tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

Giderler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
----------	----------------	----------------

**İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri**

Güneş Sigorta AŞ	67,129	54,454
Vakıf Emeklilik AŞ	18,368	9,299
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (Vakıf Sigorta)	1,004	928

**İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri**

Vakıf Leasing	145,843	192,694
---------------	---------	---------

**İlişkili taraflara ödenen kira giderleri**

T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı	109,174	104,668
--	---------	---------

**İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri**

Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	39,407	42,204
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	9,084	12,109
Vakıfbank	2,973	15,445

<b>Toplam</b>	<b>392,982</b>	<b>431,801</b>
---------------	----------------	----------------

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	447,515	333,970
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	207,750	153,447

<b>Toplam</b>	<b>655,265</b>	<b>487,417</b>
---------------	----------------	----------------

#### 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	1,480	668
Bankalar-Vadesiz mevduat	1,805	40,659
Bankalar-Vadeli mevduat	19,779,015	19,299,250
Yatırım fonları	21,981	-
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>19,804,281</b>	<b>19,340,577</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(179,015)	(149,250)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>19,625,266</b>	<b>19,191,327</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
<b>31 Aralık 2013</b>			
TL	19,779,015	9.01	9 Ocak 2014
<b>31 Aralık 2012</b>			
TL	19,299,250	8.15	15 Ocak 2013

#### 5 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Deffer değeri	Ortalama getiri (%)
<b>31 Aralık 2013</b>				
Banka Bonosu (Not 3)	34,000,000	6 Haziran 2014	34,078,197	%9.05
Banka Bonosu (Not 3)	1,500,000	2 Mayıs 2014	1,513,046	%8.34
<b>Toplam</b>	<b>35,500,000</b>		<b>35,591,243</b>	
<b>31 Aralık 2012</b>				
Banka Bonosu (Not 3)	30,949,999	10 Haziran 2013	32,142,362	%9.13
Banka Bonosu (Not 3)	1,822,385	18 Ocak 2013	1,829,246	%5.66
<b>Toplam</b>	<b>32,772,384</b>		<b>33,971,608</b>	

## 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

### Ticari alacaklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

### Ticari borçlar

#### *Kısa vadeli ticari borçlar*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (not 3)	4,945	12,114
Diğer ticari borçlar	6,663	26,887
<b>Toplam</b>	<b>11,608</b>	<b>39,001</b>

## 7 UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

### *Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlarının kısa vadeli kısımları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	656,034	656,034
Gerçekleşmemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(90,629)	(138,279)
<b>Toplam net</b>	<b>565,405</b>	<b>517,755</b>

### *Uzun vadeli borçlanmalar*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	765,373	1,421,407
Gerçekleşmemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(43,812)	(142,006)
<b>Toplam; net</b>	<b>721,561</b>	<b>1,279,401</b>

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	565,405	517,755
1 – 2 yıl arası	613,514	557,840
2 – 3 yıl arası	108,047	613,514
3 – 4 yıl arası	-	108,047
<b>Toplam</b>	<b>1,286,966</b>	<b>1,797,156</b>

## 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

### **Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları 1,138 TL'dir.

(31 Aralık 2012: 678 TL)

### **Uzun vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları 1,299 TL'dir.

(31 Aralık 2012: 1,306 TL)

### **Diğer borçlar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçları bulunmamaktadır.

## 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Arazi ve arsalar	125,171,523	123,722,242
Binalar	17,713,635	17,746,730
<b>Toplam</b>	<b>142,885,158</b>	<b>141,468,972</b>

### **Arazi ve arsalar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Açılış bakiyesi	123,722,242	122,057,163
Girişler	1,449,281	1,665,079
Çıkışlar	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>125,171,523</b>	<b>123,722,242</b>

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 Vakıfbank'a 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 yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası 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, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m<sup>2</sup> haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120,020,438 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Eler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18,228 m<sup>2</sup>'lik arsa 14,800,000 TL+KDV üzerinden 1 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m<sup>2</sup> haline gelmiş arsa, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı neticesinde iki parsel haline gelmiştir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki mevcut tapu kayıtları, 3328 ada,12 parsel, 7.225,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve 3328 ada,5 parsel, 8.774,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir. 25 Aralık 2012 tarihinde düzenlenen yeni tapu belgeleri Şirket'e teslim edilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 120,020,438 TL tutarındaki kısmı söz konusu arsa bedelinden, 3,643,820 TL (31 Aralık 2012: 3,643,820 TL) tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden, 107,265 TL (31 Aralık 2012: 57,984 TL) tutarındaki kısmı arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan, 1,400,000 TL (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı ise Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. 'ye verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alan arsasının bulunduğu bölgede gerçekleştirilen master plan çalışması ve bunun sonucunda belirlenen yeni plan doğrultusunda uygulanmaya yönelik iş ve işlemlerin tanımlanmış olduğu "Mutabakat ve Protokol metni" ilgili taraflarca 24 Nisan 2012 tarihi itibarıyla imzalanmış ve TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firma" olarak Emlak Konut GYO AŞ'yi görevlendirmiştir. Bu görevlendirme ile ilgili firma İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerini hazırlayarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayından geçirilmiş ve bu durum 4 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla Vakıfbank'a bildirilmiştir. Ayrıca, söz konusu firma verilen görevlendirme kapsamında, özel proje ve rekreasyon alanlarına ait Tasarım El Kitabı çalışmalarını tamamlayarak ihale aşamasına getirmiş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde proje gerçekleştirecek ilgili tarafların katılımı ile 10 Temmuz 2012 tarihinde TC Çevre ve Şehircilik Bakanı Başkanlığı'nda yapılan toplantı ile proje yapımına esas Tasarım El Kitabı teslim edilerek proje çalışmaları süreci başlatılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2012 tarihli kararı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Şirket tarafından yapımı gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yapım projesinin ilk etabı olarak, mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayarak tüm müteahhitlik hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ve bina kullanımına geçilme sürecinde dahil olmak üzere projenin tamamında yer alacak proje yönetim firmasının tayini için belirlenen firmalardan teklif alınmasına karar verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Proje Yönetim Hizmet Alım işinin 2,460,000 TL + KDV bedel üzerinden en

uygun teklifi veren Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi'ne ihale edilmesine karar verilmiş ve sözleşme imzalanarak işe başlatılmıştır.

20 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatı proje tasarımını yapacak firma seçimi için gerçekleştirilen tasarım hizmetleri ihalesi neticesinde, söz konusu proje tasarım işinin Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla arazi ve arsaların kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer (*)	Değer düşüklüğü	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer(*)	Değer düşüklüğü
Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası	125,171,523	272,000,000	-	123,722,242	195,000,000	-
<b>Toplam</b>	<b>125,171,523</b>	<b>272,000,000</b>	<b>-</b>	<b>123,722,242</b>	<b>195,000,000</b>	<b>0</b>

#### **Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası**

Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8,774 m2 ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7,226 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsadan oluşmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 272,000,000 TL'dir.



### **Binalar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Binalar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Maliyetler</b>				
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	11,200	-	5,849,516
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	3,049,500	-	-	3,049,500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4,066,000	-	-	4,066,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2,642,900	-	-	2,642,900
<b>Toplam</b>	<b>19,697,316</b>	<b>11,200</b>	<b>-</b>	<b>19,708,516</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

<b>Binalar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>				
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,146,468)	-	-	(1,146,468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580,918)	-	-	(580,918)
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	(69,761)	(13,853)	-	(83,614)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(99,303)	(24,760)	-	(124,063)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(54,136)	(5,682)	-	(59,818)
<b>Toplam</b>	<b>(1,950,586)</b>	<b>(44,295)</b>	<b>-</b>	<b>(1,994,881)</b>

<b>Net defter değerleri</b>	<b>31 Aralık 2012</b>		<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848		4,703,048
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682		3,519,682
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2,979,739		2,965,886
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,966,697		3,941,937
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,588,764		2,583,082
<b>Toplam</b>	<b>17,746,730</b>		<b>17,713,635</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Binalar</b>				
<b>Maliyetler</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	(630,133)	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	-	-	5,838,316
Ankara/Kavaklıdere	4,100,600	-	-	4,100,600
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	3,049,500	-	-	3,049,500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4,066,000	-	-	4,066,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2,642,900	-	-	2,642,900
<b>Toplam</b>	<b>20,327,449</b>	<b>-</b>	<b>(630,133)</b>	<b>19,697,316</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

<b>Binalar</b>				
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(123,927)	(11,553)	135,480	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,146,468)	-	-	(1,146,468)
Ankara/Kavaklıdere	(580,918)	-	-	(580,918)
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	(55,908)	(13,853)	-	(69,761)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(74,543)	(24,760)	-	(99,303)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(48,454)	(5,682)	-	(54,136)
<b>Toplam</b>	<b>(2,030,218)</b>	<b>(55,848)</b>	<b>135,480</b>	<b>(1,950,586)</b>

<b>Net defter değerleri</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ankara/Vakıf İş Merkezi	506,206	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848	4,691,848
Ankara/Kavaklıdere	3,519,682	3,519,682
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2,993,592	2,979,739
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,991,457	3,966,697
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,594,446	2,588,764
<b>Toplam</b>	<b>18,297,231</b>	<b>17,746,730</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla binaların kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>			<b>31 Aralık 2012</b>		
	<b>Kayıtlı değer</b>	<b>Gerçeğe uygun değer</b>	<b>Sigorta Değeri</b>	<b>Kayıtlı değer</b>	<b>Gerçeğe uygun değer</b>	<b>Sigorta Değeri</b>
İstanbul/Levent İş	4,703,048	10,651,00	1,202,004	4,691,848	9,500,000	1,202,004
Ankara/Kavaklıdere	3,519,682	8,208,000	515,280	3,519,682	7,300,000	515,280
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	2,965,886	3,510,550	720,375	2,979,739	3,200,000	747,495
Kütahya/Merkez İş	3,941,937	5,000,000	1,287,500	3,966,697	4,500,000	1,339,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,583,082	3,942,735	287,438	2,588,764	3,300,000	287,438
<b>Toplam</b>	<b>17,713,63</b>	<b>31,312,28</b>	<b>4,012,597</b>	<b>17,746,73</b>	<b>27,800,00</b>	<b>4,091,217</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla binaların sigorta ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	15.01.2013	1,202,004	15.01.2012	1,202,004
Kütahya/Merkez İş Merkezi	01.02.2013	1,287,500	01.02.2012	1,339,000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	15.01.2013	515,280	15.01.2012	515,280
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	01.02.2013	720,375	01.02.2012	747,495
İstanbul/Fatih İş Merkezi	08.02.2013	287,438	08.02.2012	287,438
<b>Toplam</b>		<b>4,012,597</b>		<b>4,091,217</b>

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	20.12.2013	10,651,000	19.12.2012	9,500,000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	20.12.2013	5,000,000	18.12.2012	4,500,000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	20.12.2013	8,208,000	19.12.2012	7,300,000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	20.12.2013	3,510,550	20.12.2012	3,200,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	20.12.2013	3,942,735	18.12.2012	3,300,000
<b>Toplam</b>		<b>31,312,285</b>		<b>27,800,000</b>

#### İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 6,218 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul / Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,651,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 874,204 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Kütahya / Merkez İş Merkezi

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 2,060 metrekaredir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 332,755 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **Ankara/Kavaklıdere Dükkan**

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 912 metrekaredir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,208,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 673,588 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **İzmir/ Aliağa İş Merkezi**

İzmir/ Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1.323 metrekaredir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İzmir/ Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3,510,550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 242,634 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **İstanbul/Fatih İş Merkezi**

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 509 metrekaredir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3,942,735 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 214,904 TL kira geliri elde etmiştir.

## 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Cari dönem:</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Girşler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>Maliyet</b>				
Arsalar	205,926	-	-	205,926
Demirbaşlar	227,291	23,304	-	250,595
Taşıtlar	97,194	169,880	-	267,074
Özel maliyetler	65,744	-	-	65,744
<b>Toplam</b>	<b>596.155</b>	<b>193.184</b>	<b>-</b>	<b>789.339</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(202,657)	(9,010)	-	(211,667)
Taşıtlar	(97,194)	(2,846)	-	(100,040)
Özel maliyetler	(61,876)	(3,361)	-	(65,237)
<b>Toplam</b>	<b>(361.727)</b>	<b>(15.217)</b>	<b>-</b>	<b>(376.944)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>234.428</b>			<b>412.395</b>

<b>Önceki dönem:</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Girşler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Maliyet</b>				
Arsalar	205,926	-	-	205,926
Demirbaşlar	212,323	14,968	-	227,291
Taşıtlar	97,194	-	-	97,194
Özel maliyetler	65,744	-	-	65,744
<b>Toplam</b>	<b>581.187</b>	<b>14.968</b>	<b>-</b>	<b>596.155</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(189,394)	(13,263)	-	(202,657)
Taşıtlar	(97,194)	-	-	(97,194)
Özel maliyetler	(48,727)	(13,149)	-	(61,876)
<b>Toplam</b>	<b>(335.315)</b>	<b>(26.412)</b>	<b>-</b>	<b>(361.727)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>245.872</b>			<b>234.428</b>

Üzerinde enerji nakil hattı olan ve brüt defter değeri 205,926 TL olan arsa 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar içerisine sınıflanmıştır.

## 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	31 Aralık	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>	<b>43,949</b>	9,003	-	<b>52,952</b>
<b>Birikmiş iffa payları</b>	<b>(33,422)</b>	(5,494)	-	<b>(38,916)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>10,527</b>			<b>14,036</b>

Önceki dönem:	31 Aralık	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
<b>Maliyet</b>	<b>35,896</b>	8,849	(796)	<b>43,949</b>
<b>Birikmiş iffa payları</b>	<b>(31,041)</b>	(3,177)	796	<b>(33,422)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>4,855</b>			<b>10,527</b>

## 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

SPK'nın 9 Aralık 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	166,593	682,300
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>166,593</b>	<b>682,300</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı Şişli Vergi Dairesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmakta olup 166,593 TL'dir. (31 Aralık 2012: 682,300 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0.08'dir (31 Aralık 2012: %0.35).

Şirket tarafından alınan teminatlar 1,471,378 TL tutarında olup, taşeron firmadan alınan 2,378 TL tutarında banka teminat mektubundan ve Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatına ait Proje Yönetim Hizmet alım ihalesini kazanan Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Mühendislik Ticaret AŞ'den alınan 369,000 TL tutarında banka teminat mektubu ve Tasarım Hizmetleri ihalesini kazanan Tabanlıoğlu Mimarlık Dan. Ltd. Şti.'den alınan 1,100,000 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 677,000 TL).

### **Faaliyet kiralama anlaşmaları**

#### **Kiraya veren olarak Şirket**

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliağa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 20,294 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3.günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 17,974 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3.günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 56,132 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 27,831 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3.günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 72,850 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

#### **Kiralayan olarak Şirket**

Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinde başlamak üzere T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Vakfı ile İstanbul Şişli İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 7,278 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3.günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

### 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

#### ***Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar***

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 49,296 TL (31 Aralık 2012: 28,698 TL) tutarında ikramiye karşılıkları ile 46,878 TL tutarında kullanılmamış izin karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 36,015 TL).

İzin karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönem başı bakiyesi</b>	<b>36,015</b>	-
Dönem içindeki değişim	10,863	36,015
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>46,878</b>	<b>36,015</b>

#### ***Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar***

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 93,261 TL tutarında kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 74,400 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emeklilikleri dolayısı olacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 (2011) – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler, yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İlişkideki finansal tablolaradaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%3.81	%1.91
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99.71	%99.71

#### ***Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar***

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönem başı bakiyesi</b>	<b>74,400</b>	<b>49,717</b>
Faiz maliyeti	5,215	3,488
Hizmet maliyeti	16,631	15,584
Aktüeryal fark	(2,985)	5,611
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>93,261</b>	<b>74,400</b>



**14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	234,080	293,033
Gelecek aylara ait giderler (*)	47,669	27,739
<b>Toplam</b>	<b>281,749</b>	<b>320,772</b>

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderlerin 42,340 TL (31 Aralık 2012: 23,780 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluş bakiyelerinden oluşmaktadır.

**Diğer duran varlıklar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	90,849	326,164
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	21,586	11,983
<b>Toplam</b>	<b>112,435</b>	<b>338,147</b>

**Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

## 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012	
	Grubu	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Vakıfbank	A	14.67	15,575,997	14.67	15,399,998
	B	12.96	13,768,922	12.96	13,613,342
TOKİ	A	8.67	9,203,998	8.67	9,099,999
	B	5.33	5,663,999	5.33	5,599,999
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	A	5.34	5,663,999	5.34	5,599,999
	B	1.33	1,416,000	1.33	1,400,000
Halka açık hisseler	B	45.03	47,827,083	45.03	47,286,663
Diğer	A	5.34	5,664,003	5.34	5,600,000
	B	1.33	1,415,999	1.33	1,400,000
<b>Toplam</b>		<b>100.00</b>	<b>106,200,000</b>	<b>100.00</b>	<b>105,000,000</b>
Enflasyon Düzeltme Etkisi			21,599,008		21,599,008
<b>Toplam</b>			<b>127,799,008</b>		<b>126,599,008</b>

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

17 Temmuz 2013 tarihli SPK izni ile 1,200,000 TL tutarındaki 1.temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle Şirket'in ödenmiş sermayesinin 105,000,000 TL'den 106,200,000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

### Hisse senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hisse senetleri ihraç primleri	421,176	421,176
Hisse senetleri ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9,337,858	9,337,858
<b>Toplam</b>	<b>9,759,034</b>	<b>9,759,034</b>

### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 2,985 TL tutarındaki aktüeryal kayıp ve kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 (2011) Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, özkaynaklar altında, yeniden değerlendirme ölçüm ve kazançları hesabında muhasebeleştirmiştir. Karşılaştırılmalı sunulan dönemde, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp ve kazançların önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

### Geçmiş yıllar karları

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış	47,314,989	27,826,771
Önceki dönem net karından geçmiş yıllar karlarına transfer	5,922,822	24,488,218
Sermayeye transfer	(1,200,000)	(5,000,000)
<b>Dönem sonu</b>	<b>52,037,811</b>	<b>47,314,989</b>

### Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarında veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

### 16 HASILAT

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Hasılat</b>		
<b>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</b>	<b>2,338,085</b>	<b>3,568,832</b>
<i>Kira gelirleri</i>	2,338,085	2,419,519
<i>Arsa ve gayrimenkul satış karları</i>	-	1,149,313
<b>Sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen hasılat</b>	<b>4,421,230</b>	<b>5,031,186</b>
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler</i>	2,816,838	3,068,468
<i>Bankalardan alınan faiz gelirleri</i>	1,590,301	1,955,969
<i>Yatırım fonlarından elde edilen gelirler</i>	14,091	6,749
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>6,759,315</b>	<b>8,600,018</b>
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(269,714)</b>	<b>(442,597)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>6,489,601</b>	<b>8,157,421</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Emlak vergisi giderleri	185,178	248,071
Amortisman giderleri	44,295	55,848
Banka masraf ve komisyonları	22,334	67,362
Sigorta giderleri	16,757	17,538
Bakım onarım gideri	1,150	4,396
Vergi, resim ve harç giderleri	-	42,862
Diğer	-	6,520
<b>Toplam</b>	<b>269,714</b>	<b>442,597</b>

## 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Personel giderleri	1,531,814	1,118,942
Faaliyet kiralaması giderleri	109,174	104,668
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	163,008	202,482
Amortisman giderleri	20,711	29,589
Malzeme giderleri	18,971	17,315
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	6,495	207,853
Sermaye artış giderleri	-	17,250
Diğer giderler	143,718	53,434
<b>Toplam</b>	<b>1,993,891</b>	<b>1,751,533</b>

### *Personel giderleri*

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Maaşlar ve ücretler	640,166	440,498
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	447,515	333,970
İkramiye gideri	183,267	125,243
SSK işveren payı	121,919	85,352
Kıdem tazminatı karşılığı gideri, net	21,846	24,683
Kullanılmayan izin karşılıkları gideri	10,863	36,015
Diğer	106,238	73,181
<b>Toplam</b>	<b>1,531,814</b>	<b>1,118,942</b>

## 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler 8,522 TL'dir (31 Aralık 2012: 4,768 TL).

### *Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler*

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer giderler bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

## 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde amortisman ve iffa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>Amortisman ve iffa giderleri</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Satışların maliyeti	(44,295)	(55,848)
Genel yönetim giderleri	(20,711)	(29,589)
<b>Toplam</b>	<b>(65,006)</b>	<b>(85,437)</b>

## 20 FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman giderleri</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Faiz giderleri	145,843	192,694
<b>Toplam</b>	<b>145,843</b>	<b>192,694</b>

## 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

## 22 PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Net dönem karı	4,358,389	6,217,962
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	106,200,000	106,200,000
Pay başına kazanç	0.0410	0.0585

Şirket'in sulandırılmamış payları bulunmamaktadır.

## 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

## Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	-	-	<b>2,437</b>	<b>19,780,820</b>	<b>35,591,243</b>	-	<b>55,374,500</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	2,437	19,780,820	35,591,243	-	<b>55,374,500</b>
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

**Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.



### 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.

#### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	1,286,966	1,421,407	164,009	492,025	765,373	-
<b>Toplam</b>	<b>1,286,966</b>	<b>1,421,407</b>	<b>164,009</b>	<b>492,025</b>	<b>765,373</b>	<b>-</b>

#### Beklenen vadeler

31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Ticari borçlar	11,608	11,608	11,608	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>11,608</b>	<b>11,608</b>	<b>11,608</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	1,797,156	2,077,440	164,008	492,025	1,421,407	-
<b>Toplam</b>	<b>1,797,156</b>	<b>2,077,440</b>	<b>164,008</b>	<b>492,025</b>	<b>1,421,407</b>	<b>-</b>

#### Beklenen vadeler

31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Ticari borçlar	39,001	39,001	39,001	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>39,001</b>	<b>39,001</b>	<b>39,001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri 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 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

#### **Faiz oranı riski**

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<b>Sabit faizli finansal kalemler</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Finansal varlıklar	55,370,258	53,270,858
Vadeli mevduat	19,779,015	19,299,250
Finansal yatırımlar	35,591,243	33,971,608
Finansal yükümlülükler	1,286,966	1,797,156

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Finansal araçlar</b>		
Bankalar - vadeli mevduat	TL %9.01	TL %8.15
Finansal yatırımlar	TL %9.05	TL %8.94
Finansal borçlar	TL %9.55	TL %9.55

*Varlıkların faize duyarlılığı:*

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2013 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, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	<b>Gelir Tablosu</b>		<b>Özkaynak(*)</b>	
	<b>100 bp artış</b>	<b>100 bp azalış</b>	<b>100 bp artış</b>	<b>100 bp azalış</b>
<b>31 Aralık 2013</b>	(138,048)	139,865	(138,048)	139,865
<b>31 Aralık 2012</b>	(129,990)	131,717	(129,990)	131,717

(\*) Özkaynak etkisi gelir tablosu etkisini içermektedir.

## Operasyonel risk

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 operasyonel risk denir. Operasyonel risk 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.

## 24 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.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım fonları ve menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınmaktadır.

Ticari borçların, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Deffer değeri 1,286,966 TL (31 Aralık 2012: 1,797,156 TL) olan finansal borçların 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,240,762 TL olup (31 Aralık 2012: 1,749,550 TL), gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılmıştır.

### **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:

<b>31 Aralık 2013</b>	<b>1. Sıra</b>	<b>2. Sıra</b>	<b>3. Sıra</b>	<b>Toplam</b>
<b><i>Nakit ve nakit benzerleri:</i></b>				
Yatırım fonları	21,981	-	-	<b>21,981</b>
<b><i>Finansal yatırımlar:</i></b>				
Borçlanma senetleri	35,591,243	-	-	<b>35,591,243</b>
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>35,613,224</b>	-	-	<b>35,613,224</b>
<b>31 Aralık 2012</b>	<b>1. Sıra</b>	<b>2. Sıra</b>	<b>3. Sıra</b>	<b>Toplam</b>
<b><i>Nakit ve nakit benzerleri:</i></b>				
Yatırım fonları	-	-	-	-
<b><i>Finansal yatırımlar:</i></b>				
Borçlanma senetleri	1,829,246	32,142,362	-	<b>33,971,608</b>
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>1,829,246</b>	<b>32,142,362</b>	-	<b>33,971,608</b>

## 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

## 6. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2012: Uyumsuzluk yoktur).

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	55,394,044	53,311,517	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	142,885,158	141,468,972	
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		712,097	568,379	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(f)	198,991,299	195,348,868	
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1,286,966	1,797,156	
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	197,390,855	193,035,451	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		313,478	516,261	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	198,991,299	195,348,868	
	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	19,780,820	19,339,909	
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205,926	205,926	
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	166,593	682,300	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%71.80	%72.40	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%27.84	%27.30	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0.10	%0.10	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0.74	%1.30	Azami %500
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9.94	%9.90	Azami %10

## 7.KAR DAĞITIM TABLOSU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2013 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		106.200.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.439.599,26	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
		SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	4.358.389,00	3.984.444,52
4.	Ödenecek Vergiler ( - )	-	-
5.	Net Dönem Kârı ( = )	4.358.389,00	3.984.444,52
6.	Geçmiş Yıllar Zararları ( - )	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek ( - )	199.222,23	199.222,23
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI ( = )</b>	4.159.166,77	3.785.222,29
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar ( + )	0	
10.	<b>Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı</b>	4.159.166,77	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	1.050.000,00	
	- Nakit	1.050.000,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	1.050.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara v.b.'e temettü	-	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	3.109.166,77	2.735.222,29
20.	<b>Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar</b>	-	-
	- Geçmiş Yıl Kârı	-	-
	- Olağanüstü Yedekler	-	-
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ (*)				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	<b>TOPLAM</b>	1.050.000,00	0,009887	0,9887
NET	<b>TOPLAM</b>	1.050.000,00	0,009887	0,9887
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
1.050.000,00		25,24544		

(\*) Karda imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

## **D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER**

### **1. ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE DAİR AÇIKLAMALAR**

Şirketimiz 2013 yılı içerisinde T.Vakıflar Bankası T.A.O. Teftiş Kurulu Müfettişleri ve T.Vakıflar Bankası T.A.O. İç Kontrol Başkanlığı İç Denetçileri tarafından ayrı ayrı denetimden geçirilmiş ve olumsuz rapor verilmemiştir.

Ayrıca Maliye Bakanlığı Vergi Müfettişleri 2011 yıllarına ait kaynaktan kesilen stopaj vergilerinin geri ödenmeleri konusunda tam inceleme yapmış, inceleme neticesi olumsuz bir sonuç ortaya çıkmamıştır.

### **2. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üye'sidir. Komite 2013 yılında altı adet rapor yayımlamıştır. Ayrıca bu dönemde Bilgilendirme Politikası Dokümanı oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirketimizde iç kontrol ve iç denetim mekanizması oluşturulmamış ve herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

### **3. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ**

Şirketimiz içerden bilgi alanlar listesi mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulmaktadır. İlgili liste MKK A.Ş. nezdinde sisteme girilmekte, güncellemeler Mevzuat süreleri dahilinde yapılmaktadır.

### **4. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI**

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

### **5. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU**

31.12.2013 itibarıyla Kıdem Tazminatı Karşılığı 93.261 TL'dir.

### **6. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER**

Personelin özel sağlık sigortası ile bireysel emeklilik sigortaları bulunmaktadır. Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde ihtiyaç duyulan eğitimlerin alınması için personel yönlendirilmektedir.

### **7. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ**

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. Şirket 2013 yılı Bağımsız Denetim hizmeti için Akis Bağımsız Denetim A.Ş. , Tam Tastik Hizmetleri için NSR YMM Ltd Şti. , yıl sonu



gayrimenkul ekspertiz hizmetleri için Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , yıl içi gayrimenkul değerleme hizmetleri için Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den hizmet alınmış olup ilgili şirketlerle herhangi bir menfaat çatışması yaşanmamıştır.

## 8. GENEL KURUL

Şirketimiz 16 Nisan 2013 tarihinde 2012 Mali Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Genel Kurula EGK sistemi aracılığıyla 6 adet Yabancı Fon yatırımcımızın katılımı gerçekleşmiş ve toplantı herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır.

16 Nisan 2013 Tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da:

- Esas Sözleşmenin Yeni Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi amacıyla 3,10,11,12,16,17,19,20,21,23,24. ve 28. Maddelerinde değişiklik yapılmasına ilişkin tadil metinleri okundu, müzakere edildi ve 82.901 TL nominal B Grubu red, 35.699.996.10 TL nominal A Grubu, 22.632.983,95 TL nominal B Grubu kabul oyu olarak oyçokluğu ile kabul edildi.

- 6102 Sayılı Kanun'un 419.Maddesi uyarınca hazırlanan "Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" onaylandı.

- 2013 yılı Bağımsız Denetim hizmetinin Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. firmasından alınması hususu kabul edildi.

Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız tüm Genel Kurul bilgilerinin yanısıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesinden [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) adresinden ulaşabilirler.

## 9. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLİYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2013 Yılı içinde mevzuatta yapılan önemli değişiklikler olmasına rağmen Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 10. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket aleyhine açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır, kamu otoriteleri tarafından Şirketimize uyarı, ihtar ve cezai işlem yapılmamıştır. Mevzuatlara aykırı herhangi bir işlem olmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

## 11. DİĞER KONULAR

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumlulukprojeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.

Transfer fiyatlandırması ve örtülü kazanç transferi konusuna giren herhangi bir konuda yasal mevzuatın dışında kalan uygulama yapılmamıştır.Şirketimizin kendi adına iktisap ettiği hisse senedi bulunmamaktadır.

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı olarak iştiraki bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaşmış olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup açıklamış olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T.Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü Hizmet Binası ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca; Şirketimizin, 2013 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

### III-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

#### 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, bu konudaki çalışmalarını SPK düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir. Dönem içerisinde Şirket esas sözleşmesinde Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum amacıyla gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

#### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Mali ve İdari İşler Müdürlüğü bünyesinde yer almaktadır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi dönem içerisinde Pay Sahipliği haklarının en iyi şekilde kullanılması, gelen başvuruların kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırılması ve Şirketle ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak için gerekli çalışmaları gerçekleştirmiştir. Şirketimiz bu dönemde, 16 Nisan 2013 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağan Genel Kurula EGK sistemi aracılığıyla 6 kişi, fiziki olarak 8 kişi katılmış ve Genel Kurul herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır. Şirketimiz, ülke çapında elektronik ortamda Genel Kurul toplantısı gerçekleştiren ikinci firma olmuştur.

Dönem içerisinde Şirketimiz Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine, 2 bireysel, 7 kurumsal yatırımcı telefon ile başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, Pay sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Anlaşmazlıklar durumunda Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi, konuyu değerlendirerek, Şirket Yöneticilerinin bilgisine sunar.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birim Yöneticisi : Yalçın TUTKAÇ  
E-Posta : [yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr)  
Tel : (212) 343 50 72  
Fax : (212) 343 50 77

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize Pay Sahiplerinden gelen bilgi talepleri, ilgili mevzuat hükümleri ve Şirketimiz Bilgilendirme Politikası kapsamında değerlendirilmekte ve cevaplandırılmaktadır.

Şirketimizin [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) adresli internet sitesi pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştıracak biçimde ve etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncellenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinde Özel Denetçi talebi düzenlenmemiştir.

Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

### 4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde 16 Nisan 2013 tarihinde Olağan Genel kurul toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurulda toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. Olağan Genel Kurula Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurula EGK sistemi aracılığıyla elektronik ortamda da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurul, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi, yanısıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Genel kurullar öncesi Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Genel Kurula medyadan katılım olmamıştır. Genel Kurulda Pay Sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş, gündeme madde eklenmesi önerilmemiştir. Dönem içinde bağış yapılmamıştır. Genel Kurulun sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır.

### 5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimiz esas sözleşmesinde "Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde A Grubu her bir hisse, sahibine 100.000 (Yüzbin) oy hakkı, B Grubu her bir hisse, sahibine 1 (Bir) oy hakkı verir." hükmü bulunmaktadır.

Şirket ortakları karşılıklı iştirak ilişkisi içinde bulunmakla birlikte Genel Kurulda her bir şirket birbirinden bağımsız temsilcilerle temsil edilmişlerdir. Dönem içinde yapılan Genel Kurula azlık pay sahiplerinden de katılım gerçekleşmiştir. Azlık payların Yönetim Kurulunda temsilcisi bulunmamaktadır. Genel Kurullarda birikimli oy yöntemine yer verilmemiştir.

### 6. Kar Payı Hakkı

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

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı gözönünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiş ve bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirket'in internet sayfasında ve faaliyet raporlarında da yer almaktadır.

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

Yönetim Kurulu, Genel Kurulda kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağını pay sahiplerine açıklar ve yıllık raporda yayımlar.

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

Dönem içerisinde 2012 yılı karından 1.200.000,-TL kar, bedelsiz pay şeklinde ortaklarımıza dağıtılmıştır.

## **7. Payların Devri**

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

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Şirket Bilgilendirme Politikası**

Şirketimiz Bilgilendirme Politikası bu dönemde yeniden belirlenmiş ve Şirketin internet sitesinde açıklanmıştır.

Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi, Pay Sahipleri İlişkiler Birimi sorumluluğundadır. Açıklamalar imza yetkisine haiz iki yönetici tarafından yapılır. Bu yöneticiler denetimden sorumlu komite ve kurumsal yönetim komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını ifa ederler.

Pay sahipleri ile ilişkilerden sorumlu kişi münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Ayrıca

yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine yönlendirilir.

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

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

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

## **MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER**

Pay senetleri Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİAŞ) işlem gören bir şirket olarak "kamuyu aydınlatma" yükümlülüğü çerçevesinde, pay senetlerinin piyasa değerinde değişiklik yapabilecek veya yatırımcıların yatırım kararı almalarında etkisi olabilecek önemli olay ve gelişmeler oluştuğunda kamunun zamanında, yeterlice sürekli aydınlatılması hususları çerçevesinde, BİAŞ'e ve Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) aşağıda belirtilen mevzuat ile belirlendiği şekilde bilgi vermeyi ve özel durum açıklamaları göndermeyi "Bilgilendirme Politikası"nın ana ilkesi olarak kabul etmektedir.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Tebliğ"inde bulunan düzenlemeler,
- II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
- III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.
- "Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği" nin 29. Maddesi

## **MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR**

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

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

## **BASIN İLE İLİŞKİLER**

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

## **KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR**

Şirket karlılığını önemli ölçüde etkileyebilecek olan; geliştirdiği projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri dahilinde ilan veya davet usulüyle kamuya açık toplantılar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir.

## **SORULARIN YANITLANMASI**

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

## **YÖNTEM VE ZAMAN**

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

## **ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI**

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 46 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya BİAŞ tarafından ek açıklama talebi olmamıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

## 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) adresinde şirket internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bulunması gereken bilgilere de yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler sadece Türkçe olarak hazırlanmıştır. Şirket internet sitesinin İngilizce olarak da yayınlanması konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.

## 10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir.

## BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilenebilmelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve Şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir. Menfaat sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ya da Denetimden sorumlu Komite'ye iletilmesini sağlamak için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

### 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

### 13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin İnsan Kaynakları Politikası Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiş "Şirket Görev, Yetki, Sorumluluk İlkeleri Personel Stratejisi" ile belirlenmiş olup, Şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık ile ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirket personelinin görev tanımları, dağılımları, performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmuştur.



## 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz Etik Kuralları Şirket internet sitesinde ayrı bir başlık altında yer almaktadır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava ve faaliyetlere ilişkin çevresel etki değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Şirketimizin vizyonunda yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamakta yer almaktadır.

## BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

### 15. Yönetim Kurulunun Yapı ve Oluşumu

#### YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Ramazan GÜNDÜZ
Başkan Vekili	Mehmet Emin ÖZCAN
Üye	Osman DEMREN
Üye	Ömer BULUT
Üye	Mehmet MURAT
Üye	Muhsin SOYLU
Bağımsız Üye	Hakan TAŞÇI
Bağımsız Üye	Yalçın YÜKSEL
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Oğuz KÖSE
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

#### Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

#### Ramazan GÜNDÜZ

##### Yönetim Kurulu Başkanı

1977 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da stajyer memur olarak göreve başlayan Ramazan Gündüz, sonraki yıllarda Müfettiş Yardımcılığı, Müfettişlik, İstanbul Bölge Müdür Yardımcılığı, İstanbul Mali Tahlil ve İstihbarat Müdürlüğü, Şişli Şubesi Müdürlüğü, Orta Ölçekli Krediler Müdürlüğü, Krediler Daire Başkanlığı, İstanbul Bölge Müdürlüğü, Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. 09.04.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Ramazan GÜNDÜZ, görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

#### Mehmet EMİN ÖZCAN

##### Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olan Mehmet Emin ÖZCAN meslek hayatına, 1983 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de yönetici olarak değişik sorumluluklar üstlenmiştir. Mart 2003-Nisan 2005 tarihleri arasında T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği, aynı zamanda Institute of International Finance (IIF) nezdinde Banka temsilcisi, Demir-Halk Bank/ Hollanda,

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Nisan 2005-Mayıs 2010 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Ayrıca T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanvekili olarak görev yapmıştır. Halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanvekili görevini yürütmektedir. 09.04.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Mehmet Emin ÖZCAN, görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**Osman DEMREN**

**Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)**

Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, 1991-1996 Yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapmıştır. 1996 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yrd. olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla, Müfettişlik, Çukurova Bölge Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra 2010-2011 yıllarında İstanbul 1.Bölge Müdürlüğü yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Şirketimizde 31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**Ömer BULUT**

**Yönetim Kurulu Üyesi (Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi)**

1994 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra İller Bankasının Taşra ve Merkez Teşkilatlarında Kontrol Mühendisliği ile iş hayatına atılmıştır. 2004 yılından itibaren Toplu Konut İdaresi'nde Uzman, Şube Müdürü, Daire Başkanı olarak görev yapmış, halen TOKİ Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Şirketimizde 31.03.2008 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**Mehmet Murat**

**Yönetim Kurulu Üyesi**

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007 den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı, Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**Muhsin SOYLU**

**Yönetim Kurulu Üyesi**

1996 yılında İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği

Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu 1996 yılında iş hayatına özel sektörde başlamış, 2004 yılından bugüne TOKİ'de görev yapmakta olup, İhale Komisyon Başkanlığı ve Daire Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Halen TOKİ Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Şirketimizde 16.04.2013 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

### **Hakan TAŞCI**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Denetim ve Kurumsal Yönetim Komiteleri Bşk.)**

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Halen Bakan Danışmanlığı yapmaktadır. Şirketimizde 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

### **Yalçın YÜKSEL**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.,Denetim Komitesi Üyesi)**

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ekonomi Bölümünden mezun olan Yalçın Yüksel, 2012 yılında İllionis Üniversitesi'nde Ekonomi Politikası alanında Yüksek Lisans yapmıştır. 2000 Yılında Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nda Kontrolör olarak göreve başlayan Yalçın Yüksel, bu kurumda çeşitli görevlerde bulunmuş olup halen Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanlığı görevini yürütmektedir. Şirketimizde 03.12.2013 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

### **Mehmet Emin KARAAĞAÇ**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi**

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmektedir. Şirketimizde 27.11.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

### **Ali ÇALIŞ**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi**

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda Müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarak Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**Oğuz KÖSE**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

1995 Yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu yıl özel sektörde iş hayatına başlayan Oğuz KÖSE, halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürlüğü görevine devam etmektedir. 22.10.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

**A.Şükrü KOÇ**  
**Genel Müdür**

1979 yılında A.D.M.M.A.'dan mezun olan A.Şükrü KOÇ, 1975 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nda memur olarak çalışma hayatına başlamış, 1976-2000 yılları arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da sırasıyla Memur, Müdür Yrd. Birim Md. görevlerinde bulunmuştur. 2001 Yılında Atakule GYO A.Ş.'ye Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan A.Şükrü KOÇ 2005 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür Yrd. Olarak atanmış ve 2010 yılından bu yana da Şirketimiz Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun 396. Rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır. Üyelerden hiçbiri icrada görevli değildir.

Yönetim Kurulumuzda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi iki bağımsız üyeyi ve bu üyeler hakkında bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur. İlgili faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN  
TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- a) Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan Şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten Şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Yönetim kurulu görevim dolayısıyla, hissedar veya sermayede sahip olduğum payın oranının %1'den fazla olmadığını ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilmem tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda, görevim süresince, tam zamanlı çalışmıyor olacağımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olacağımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek, güçlü, etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- i) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna iletteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ  
KAPSAMINDA BAĞIMSIZLIK BEYANIMDIR

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisismlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olacağımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek, güçlü, etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna iletceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Yalçın YÜKSEL

## 16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

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

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

Dönem içinde 40 adet toplantı gerçekleştirilmiştir. Bu toplantıların sadece bir tanesine bir üye katılmamıştır.

## 17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. Kurumsal yönetim komitesi

de 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı İrketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

Denetimden sorumlu komite dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir.

## **18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve iki Yönetim Kurulu Üyesi bu komiteye atanmıştır. Şirketimizde iç kontrol mekanizması oluşturulmamış ve herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

## **19. Şirketin Stratejik Hedefleri**

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

Şirketin Yönetim Kurulu, hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmelerini ve komitelerin etkinliğini, üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

## **20. Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Ücret Komitesi tarafından belirlenen Ücretlendirme Esaslarına göre yapılmaktadır. Ücretlendirme Esaslarına ilişkin Genel Kurul'da ortaklara bilgi verilmektedir. Bu esaslar internet sayfamızda da yer almaktadır. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretlerin toplamı üç ayda bir Bağımsız Denetim Raporu dipnotlarında kamuya açıklanmaktadır.

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

Saygılarımızla,

**Hakan TAŞÇI**  
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

**Osman DEMREN**  
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi



## IV. KAR DAĞITIM ÖNERİSİ VE SONUÇ

---

Sayın Ortaklarımız,

Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda;

Şirketimizin 2013 yılı faaliyetlerinden sağlanan ve Kurumlar Vergisi ile Gelir Vergisi stopajı sıfır (0) olan Şirketimiz Mali Tablolarında yer alan 4.358.389,- TL'lik net kardan, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlara göre hesaplanmış olan 3.984.444,52 TL net karın %5'ioranında 199.222,23 TL tutarında 1. Tertip Yasal Yedek ayrılması, 1.050.000 TL'nin ortaklarımıza nakit temettü olarak dağıtılması, kalan tutarın Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmiş olup raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2014 yılının başarılı bir yıl olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

**A.Şükrü KOÇ**  
**Genel Müdür**