

2025 Faaliyet Raporu



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurum (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 13 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "*Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği*" ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.



**Shape the future
with confidence**

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

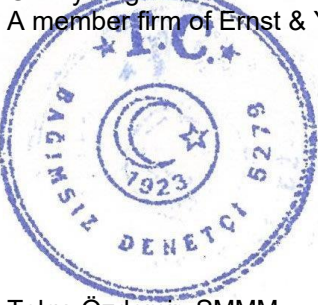
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Özdemir'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Tolga Özdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

13 Şubat 2026
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

İçindekiler.....	2
Rapor Dönemi	9
Şirket Hakkında Bilgiler	9
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	12
Ortaklık Yapısı	19
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler	20
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları	23
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	24
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz.....	25
Sürdürülebilirlik.....	28
Stratejik Yönetim ve Hedefler	30
İnsan Kaynakları Yönetimi ve Uygulamaları.....	31
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler	34
Tamamlanan Projeler.....	34
Devam Eden Projeler	37
Yatırımlar.....	39
Arsalar	43
Gayrimenkul Portföy Gelişimi	45
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar	45
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	45
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	45
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri	46
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	46
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi	46
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği....	46

İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar	46
Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri	47
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar	47
Hisse Senedi Performansı	48
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	49
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	49
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi	49
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	49
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	49
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler	49
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	52
2025 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu	53
Bilanço	54
Gelir Tablosu	56
Portföy Tablosu	57
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi	59

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, küresel ölçekte artan jeopolitik belirsizlikler, sıkılaşılan finansal koşullar ve enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle, dünya ve Türkiye ekonomisi açısından temkinli dengelerin öne çıktığı bir yıl olmuştur. Başta ABD ve Avrupa olmak üzere gelişmiş ekonomilerde büyüme ivmesinin zayıfladığı; Asya ekonomilerinde ise seçici ve ılımlı bir toparlanma sürecinin izlendiği bu dönemde, küresel ticaret ve finansal akımlar üzerindeki belirsizlikler devam etmiştir.

Türkiye ekonomisi açısından 2025 yılı, dezenflasyon sürecinin öngörülenden daha kademeli ilerlediği, para ve maliye politikalarında sıkı ve eşgüdümlü duruşun korunduğu bir dönem olarak kayda geçmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın sıkı para politikası ve makro ihtiyati adımları, mali disiplinle desteklenmiş; buna karşın hizmet sektörü fiyatlarındaki katılık, enflasyon beklentilerindeki sınırlı iyileşme ve emtia fiyatlarındaki gelişmeler, enflasyon düşüş hızını sınırlayan başlıca faktörler olmuştur. Döviz kuru ise 2025 yılının 2. yarısında dezenflasyon sürecine olumlu yönde katkı sağlamıştır. Ekonomik büyüme tarafında özel tüketimin öncülüğünde ılımlı bir seyir izlenirken, yılın ikinci yarısında finansal koşullardaki sıkılığın etkisiyle iç talepte dengelenme sinyalleri belirginleşmiştir.

Gayrimenkul ve özellikle konut sektörü, 2025 yılında makroekonomik koşullara bağlı olarak seçici ve temkinli bir görünüm sergilemiştir. Yüksek finansman maliyetleri, alım gücündeki belirsizlik ve yatırım kararlarında artan hassasiyet, sektörde arz ve talep dengesinin daha dikkatli yönetilmesini gerektirmiştir. Buna karşın, Türkiye'deki yapısal konut ihtiyacı, demografik dinamikler ve nitelikli projelere yönelik talep, sektörü orta ve uzun vadede destekleyen temel unsurlar olmayı sürdürmüştür. 2025 yılı gayrimenkul satış verilerine göre, satışlar bir önceki yıla kıyasla yüzde 8,7 artarak rekor seviyeye ulaşmış, bu durum sektörün canlılığını desteklemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları açısından güçlü bilanço yapısı, portföy çeşitliliği ve disiplinli nakit akışı yönetimi, bu dönemde öne çıkan temel rekabet avantajları arasında yer almıştır.

Büyümeye ve karlılığımızı sürdürmeye devam ediyoruz.

Şirketimiz, 2025 yılı boyunca ihtiyatlı risk yönetimi anlayışı, sürdürülebilir değer yaratma hedefi ve uzun vadeli bakış açısıyla hareket etmiş; portföy kalitesini koruyarak operasyonel dayanıklılığını güçlendirmiştir. Değişken piyasa koşullarına rağmen, şeffaflık, kurumsal yönetim ve paydaşlarımızla güvene dayalı ilişki anlayışımızdan ödün vermeden yürütülen çalışmalar sonucunda, 2025 yılında varlıklarımız 31,1 milyar TL'ye, özkaynaklarımız 24,5 milyar TL'ye yükselmiş ve net dönem kârımız ise 780 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılı itibarıyla projelerimizde kayda değer hedefler gerçekleştirilmiş ve önemli ilerlemeler sağlanmıştır. İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan VakıfBank B Kulesi ofis-ticari alan kiralamalarımızın yanı sıra, "Cubes Ankara" projemizde zincir markalarla yapılan anlaşmalar sayesinde kira gelirlerimiz artırılmıştır. Bir önceki yıl satışlarına başladığımız VSancaktepe Merkez projemizde proje geliştirme çalışmalarımız plana uygun bir şekilde devam etmiştir. Müşterilerimizin farklılaşan ihtiyaçlarına yönelik sunduğumuz yenilikçi finansal çözümlerle, parasal sıkılaşma ve yüksek finansman giderlerinin yarattığı baskıya rağmen alınan alternatif önlemler sayesinde satış faaliyetlerimiz tüm hızıyla devam etmiştir.

Şirketimizin öncelikli projeleri arasında yer alan karma kullanımlı VYenikonak Projesi'nde önemli bir süreç aşılmış ve projenin tamamlanmasına yönelik kritik bir adım atılmıştır. Gelir paylaşım modeli kapsamında şirket lehine %38 oranında sözleşme yenilenmiş olup, proje uygulama sürecine hızla başlanacaktır.

Yatırım planlarımız kapsamında Gebze / Kocaeli’nde bulunan arsamızda veri merkezi projesi için tasarım süreci devam etmektedir. Sancaktepe’de yer alan ikinci arsamızda ise konut ve ticari alanları bir araya getiren, bölgenin değerini artıracaklarını öngördüğümüz yeni bir projeyi hayata geçirmeyi hedefliyoruz.

2020 yılından bugüne sürdürülebilirliği iş modelinin merkezine alan şirketimiz, bu dönemde kurumsal sürdürülebilirlik yaklaşımını daha sistematik ve karşılaştırılabilir bir yapıya kavuşturmak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından standardı belirlenen “TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu 2024” raporunu yayınlamıştır.

Şirketimiz açısından TSRS uyumlu raporlama; iklim değişikliği başta olmak üzere çevresel risklerin portföyümüz üzerindeki etkilerinin daha sağlıklı değerlendirilmesini, sosyal etki ve insan kaynağına ilişkin politikalarımızın güçlendirilmesini ve kurumsal yönetim uygulamalarımızın uluslararası iyi uygulamalarla uyumlu hale getirilmesini desteklemektedir. Bu yaklaşım, yatırımcılarımız ve tüm paydaşlarımız nezdinde şeffaflığı artırırken, risk yönetimi kapasitemizi geliştirmekte ve şirketimizin sürdürülebilir büyüme hedeflerine daha sağlam bir zemin kazandırmaktadır.

Ekonomimizin lokomotifleri olan gayrimenkul sektörü 2026 yılında da güçlü konumunu sürdürecektir.

2026 yılına girerken, küresel ekonomide büyümenin sınırlı ancak dengeli seyretmesi; Türkiye’de ise dezenflasyon sürecinin sürmesi ve ekonomik politikalarda fiyat istikrarını önceleyen yaklaşımın korunması beklenmektedir. Enflasyondaki kademeli gerilemeye paralel olarak finansal koşullarda ölçülü bir normalleşme ihtimali, gayrimenkul sektörü açısından daha öngörülebilir bir yatırım ortamı yaratabilecektir. Bununla birlikte, küresel jeopolitik riskler, korumacı ticaret politikaları ve finansman maliyetleri, dikkatle izlenmesi gereken unsurlar olmaya devam edecektir.

30. yılımıza girerken güvenilir ve sürdürülebilir projelerle, sektörde referans kuruluş olmayı hedefliyoruz.

Türkiye’nin en köklü bankalarından biri olan VakıfBank’ın gücü ve desteğiyle, vizyonumuzu bu büyük deneyimle harmanlayarak; yeniliğe öncülük eden, güvenilir ve sürdürülebilir projelerle, sektörde referans kuruluş olmayı hedefliyoruz.

Yeni yılda stratejik bakış açımız; güçlü mali yapı, seçici yatırım yaklaşımı, sürdürülebilir projeler, çeşitlendirilmiş portföy ve uzun vadeli değer yaratma hedeflerimiz doğrultusunda ilerlemek olacaktır. Gayrimenkul sektörünün potansiyeline olan inancımızla, paydaşlarımız için istikrarlı ve kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

Bu vesileyle, 2025 yılı boyunca gösterdikleri güven ve katkılardan dolayı başta VakıfBank Üst Yönetimi, yatırımcılarımız, çalışanlarımız ve iş ortaklarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim. 2026 yılının ülkemiz ve şirketimiz için daha öngörülebilir, dengeli ve sürdürülebilir bir dönem olmasını temenni ederim.

Saygılarımla,

Şuaayyip İLBİLGİ

Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomide para politikalarının yön değiştirmeye başladığı 2025 yılı, artan jeopolitik gerilimler, korumacı ticaret politikalarının güç kazanması ve para politikalarına yönelik belirsizliklerin belirginleştiği, küresel ölçekte sistemik risklerin yükseldiği bir dönem olarak öne çıkmıştır. ABD'nin uygulamaya koyduğu yeni gümrük vergileri; devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki sıcak çatışmalarla birleşerek küresel ticaret, emtia fiyatları ve yatırım kararları üzerinde baskı yaratmıştır. Gelişmiş ülkelerde faiz indirim beklentilerinin güçlenmesi, küresel likidite koşullarında görece bir rahatlamaya neden olurken dünya ekonomisinde büyüme görünümü zayıflamış ve belirsizlikler 2026 yılına sarkmıştır. Uluslararası Para Fonu'nun değerlendirmeleri de bu tabloyu teyit eder nitelikte olup, küresel büyümenin kademeli olarak yavaşladığını, ticaret politikası belirsizliğinin yüksek seyrini koruduğunu ve küresel ekonominin daha parçalı ve kırılgan bir yapıya doğru evrildiğini ortaya koymaktadır.

2025 yılı Türkiye için, sıkı para politikasının etkilerinin daha net hissedildiği, enflasyonun kademeli olarak gerilediği ve makroekonomik dengelenmenin güç kazandığı bir sene olmuştur. Dezenflasyon sürecinin etkisiyle konut fiyatları nominal olarak yükselirken, reel artış sınırlı kalmış; inşaat maliyetleri ise daha ılımlı bir seyir izlemiştir. Yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinlerindeki artış, arz tarafında kademeli bir canlanmaya işaret etmiştir. Konut arzına olan ihtiyacın sürmesi ve politika faiz indirimlerinin de etkisiyle, konut ve gayrimenkul satışları bir önceki yıla göre %8,7 artarak 3,3 milyon adetle tarihi bir seviyeye ulaşmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda 2025 yılı, Türkiye gayrimenkul piyasası açısından hareketli ve güçlü bir yıl olarak geride kalmıştır.

2025-2026 döneminde gayrimenkul sektörü; kısa vadeli dalgalanmalara rağmen kira gelirleriyle desteklenen nakit akışı yapısı, enflasyona karşı koruma özelliği ve uzun vadeli değer artışı potansiyeliyle öne çıkacaktır. Özellikle büyük ölçekli projeler, sürdürülebilirlik odaklı yatırımlar ve gelir paylaşımı modelleri, sektörün hem yatırımcılar hem de kullanıcılar açısından stratejik önemini artırmaktadır. Disiplinli finansman yönetimi ve seçici proje yaklaşımı, önümüzdeki dönemde de gayrimenkul sektöründe kalıcı değer yaratmanın temel unsurları olmaya devam edecektir.

VakıfBank'ın köklü değerlerini benimseyen, güven ve sürdürülebilirlik ekseninde ilerleyen bir şirket olarak çalışmalarımıza kararlılıkla devam ediyoruz. 31,1 milyar TL aktif büyüklüğümüz, 3,2 milyar TL'lik nakit varlığımız, düşük borçluluk rasyosuna sahip güçlü bilanço yapımız ve sağlam özkaynak tabanımız sayesinde hem yeni projeleri hayata geçiriyor hem de mevcut portföyümüzün değerini artıran adımlar atıyoruz.

Stratejik hedeflerimiz ve büyüme modelimiz doğrultusunda, ticari ve ofis alanlarına sahip, kira geliri potansiyeli yüksek İstanbul Finans Merkezi ve Cubes Ankara projelerimizin devreye girmesiyle portföyümüzün değeri ve gelir yaratma kapasitesi artmıştır. Kira gelirimizin geçtiğimiz yıla kıyasla enflasyonun üzerinde, %24 oranında artış kaydetmesi, kira getirisi odaklı gelir modelimizin güçlendiğini ortaya koymaktadır. Önümüzdeki dönemlerde VSancaktepe Merkez projemizin, Kütahya'da kentsel dönüşüm kapsamında geliştireceğimiz yeni binamızın, mevcut kiralık gayrimenkullerimizin ve planlanan yeni yatırımlarımızın, kira gelirlerimiz üzerinde çarpan etkisi yaratan bir katalizör rolü üstlenmesini öngörmekteyiz.

Diğer yandan, 2025 yılında artan belirsizlik ortamında risklerin dengelenmesi, gelir sürdürülebilirliğinin güçlendirilmesi ve geleceğin büyüme alanlarında erken pozisyon alınması amacıyla portföyümüzü farklı gelir dinamiklerine sahip varlıklarla çeşitlendirmeyi stratejik bir tercih olarak benimsiyoruz. Bu çerçevede, Gebze'deki arsamız üzerinde, portföyümüze güçlü ve sürdürülebilir bir nakit akışı sağlamasını öngördüğümüz bir veri merkezi projesini hayata geçirmeyi planlıyoruz.

Ayrıca İzmir'in merkezi lokasyonlarından Konak Mersinli'de hayata geçireceğimiz karma yaşam projemiz VYeniKonak için inşaat sürecini başlatacak sözleşmeyi ilk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile imzaladık. Gelir paylaşımlı model üzerine kurgulanan bu projede, 2025 yıl sonu değerlendirme rakamı esas alınarak belirlenen toplam satış geliri üzerinden şirketimize ait %38 oranındaki payın toplam tutarı 4,75 milyar TL+KDV olarak tespit edilmiştir. İki bloktan oluşan VYeniKonak, toplam 128.987 m² inşaat alanıyla konut, ofis ve ticari üniteleri bir araya getiren karma kullanımlı bir projedir. 2026 yılı itibarıyla uygulama sürecine geçilmesi planlanan proje, modern mimarisiyle İzmir'in silüetine değer katacak şekilde kalite, iş sağlığı ve güvenliği, zamanında ilerleme ve çevre dostu yeşil bina yaklaşımı esas alınarak hayata geçirilecektir. Aynı zamanda projenin, Vakıf GYO'nun sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda LEED Gold Sertifikası alması hedeflenmektedir.

2025 yılı satış ve kiralama faaliyetlerinden 1,7 milyar TL hasılat elde edildi.

Sektörde satış hareketliliğinin zayıfladığı dönemlerde, müşteri beklentilerini merkeze alan esnek ödeme planlarımız ve yenilikçi kampanyalarımızla talep desteklenmiştir. Sunulan finansman çözümleri sayesinde, konut alım süreçleri kolaylaştırılmış ve daha geniş kitlelere erişim sağlanmıştır. Bu yaklaşımın bir sonucu olarak, 2025 yılı satış ve kiralama faaliyetlerimizden 1,7 milyar TL hasılat elde edilmiştir. Yapımı devam eden projelerimiz arasında yer alan ve ticari üniteler dahil toplam 332 adet bağımsız bölümden oluşan VSancaktepe Merkez projesinde inşaat ilerleme oranı %65 seviyesine ulaşmış olup, proje kapsamında 119 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz arasında yer alan Nidapark Küçükyalı projesindeki kalan bağımsız bölümlerin de satışları tamamlanmıştır. Medyan Kadıköy projesinde ise 30 adet bağımsız bölümün 28'i için satış vaadi sözleşmesi imzalanarak önemli bir satış başarısı elde edilmiştir.

Kuruluşumuzun 30. yılında, daha güçlü, daha yenilikçi ve daha sürdürülebilir bir Vakıf GYO için çalışıyoruz.

Kurumsal yönetim ilkelerine bağlı, şeffaf, hesap verebilir ve paydaş memnuniyetini önceliklendiren çalışma anlayışıyla, kuruluşundan bugüne toplam 1,1 milyon m² yaşam alanına imza atan şirketimiz, katma değerli toplumsal projeleriyle daha güçlü, daha yenilikçi ve daha sürdürülebilir bir vizyon doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

2020 yılında başlattığımız kurumsal gelişim yolculuğunda EFQM modelini başarıyla uygulayarak yıllar itibarıyla sırasıyla Türkiye Mükemmellik Ödülü, Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü, akabinde dünyanın çeşitli ülkelerinden birçok kuruluşun yer aldığı EFQM küresel ödül sürecinde en yüksek puanı alarak 7 elmas ile ödül alan ilk kuruluş olmanın gururunu yaşadık. 2025 yılı Ağustos ayında yayımladığımız TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu ile sektörde ilk üç GYO arasında yer aldık. 2025 yılının ilk aylarında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olduk ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notumuzu 9,42'ye yükselterek kurumsal yönetim ilkesini başarıyla taçlandırdığımız bir yılı daha geride bıraktık.

Vakıf GYO olarak bu süreçte, çalışan memnuniyetini ve gelişimini merkeze alan anlayışımız doğrultusunda, güçlü ve sürdürülebilir bir çalışma ortamı yaratmayı önceliklendirdik. Bu yaklaşımın somut bir sonucu olarak, %91 Trust Index skoru ile Great Place to Work® Sertifikası almaya hak kazandık. Bu güçlü skor sayesinde, önümüzdeki yıl Türkiye'nin En İyi İşveren Markaları® Ödülleri için doğrudan aday olmanın da gururunu yaşıyoruz.

Vakıf GYO olarak, gayrimenkul üretmenin yalnızca binalar inşa etmekten ibaret olmadığını biliyoruz. Bu anlayış doğrultusunda her projemizi, içinde hayatın yeşereceği, ailelerin huzurla yaşayacağı, çocukların güvenle büyüyeceği ve ticari hayatın değer üreteceği nitelikli yaşam alanları olarak ele alıyoruz. Ülkemizin ihtiyaçlarını doğru okuyarak, yenilikçi ve modern bakış açısıyla geliştirdiğimiz konut ve ticari projelerimizle sadece bugüne değil, geleceğe de yatırım yapıyor; ülkemize değer katan, aile yaşamını güçlendiren ve ekonomik hayata sürdürülebilir katkı sağlayan projeler üretme sorumluluğuyla faaliyetlerimizi kararlılıkla sürdürüyoruz.

Bu yaklaşımımızın doğal bir uzantısı olarak, sosyal sorumluluk anlayışımız kapsamında VakıfBank Kadın Voleybol Takımı sponsorluğumuzla kadın sporunun gelişimine destek olmaktan; Yıldız Teknik Üniversitesi mimarlık ve mühendislik öğrencilerine yönelik düzenlenen MDC yarışmasıyla geleceğin mimar ve mühendislerine katkı sağlamaktan gurur duyuyoruz. Güçlü finansal yapımız ve kârlı büyüme hedeflerimiz doğrultusunda, bir gayrimenkul yatırım ortaklığının üstlenmesi gereken tüm sorumlulukları en iyi şekilde yerine getirme anlayışıyla yolumuza devam etmekteyiz. Elde edilen bu başarılı sonuçların, paydaşlarımızın bize duyduğu güven ve güçlü iş birliğinin bir yansıması olduğuna inanıyoruz.

Vakıf GYO olarak; sağlam temelli güçlü kurumsal yapımız, yenilikçi yaklaşımımız ve sürdürülebilirlik odaklı stratejimizle müşterilerimize, yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve topluma değer katmaya önümüzdeki dönemde de kararlılıkla devam edeceğiz. Bu süreçte bizlere daima güç veren VakıfBank Üst Yönetimi'ne, her zaman vizyon ve tecrübeleriyle destekleyici olan Yönetim Kurulu'muza ve özverili çalışmalarıyla bu başarıların temelini oluşturan tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,
Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

Rapor Dönemi

01.01.2025-31.12.2025

Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	15.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	3.450.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Akyaka Park No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	1996
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/653731
Telefon/Faks	0216 285 94 00 / 0216 285 94 49
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	info@vakifgyo.com.tr
KEP Adresi	vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr
Müşteri İletişim Merkezi	0850 210 10 02

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca alınan
Yönetim Kurulu Kararı;

Toplantı No : 2026/04
Toplantı Tarihi : 13/02/2026
Karar No : 2026/09
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, Bağımsız Denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu konuya ilişkin Denetim Komitesi kararı doğrultusunda incelenmiştir.

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği görülmüştür.

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan diğer mali konulardaki bilgilerin, Şirketimizin mali durumu ve faaliyet sonuçları hakkında gerçeği doğru biçimde yansıtmakta olduğu görülmüştür.

01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Şuayyip İLBİLGİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Alaattin ŞİMŞEK
Yönetim Kurulu Başkanı V.

Onur İNCEHASAN
Üye

Tevfik ERPEK
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Rifat DEMİRBAŞ
Üye

Ömer DEMİR
Üye

Abdullah AYAZ
Üye

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca alınan Sorumluluk Beyanı;

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 13/02/2026

KARAR SAYISI: 2026/09

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ

BEYANIMIZDIR

a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2025 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Nolu Tebliği uyarınca hazırlanmış Finansal Tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun işin gelişimi ve performansını, işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Abdullah AYAZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Rifat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Başkan	Şuayyip İLBİLGİ	29.04.2025-Devam
Başkan Vekili	Alaattin ŞİMŞEK	29.04.2025-Devam
Üye	Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020-16.09.2025
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020-Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020-Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021-Devam
Üye	Rifat DEMİRBAŞ	22.06.2020-Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021-Devam
Üye	Abdullah AYAZ	12.06.2024-Devam

GÖREV SÜRELERİ

ÜST YÖNETİM

Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Nedim Levent GÜRTEKİN	01.09.2025-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Seda TARLABÖLEN	14.08.2025-Devam

GÖREV SÜRELERİ

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Rifat DEMİRBAŞ
Üye	Tevfik ERPEK

Denetim Komitesi

Başkan	Abdullah AYAZ
Üye	Rifat DEMİRBAŞ

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Ömer DEMİR
Üye	Tevfik ERPEK
Üye	Tülay ÖZTÜRK

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ görevinden istifaen ayrılmış olup, istifasının kabulüne karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/UNVANI
Şuayyip İLBİLGİ	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Alaattin ŞİMŞEK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek
Abdullah AYZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İç Mimar

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rıfat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Abdullah AYAZ

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Genel Kurul 2025 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 27.600 TL olarak belirlemiştir.

2025 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri
3.928.951,00-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler
13.583.237,00 TL

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya üçüncü şahıslar adına yaptığı ve rekabet yasağının kapsamına giren işlemler bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şahısları adına pay sahipliği bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyetlerini ilgilendiren konularla ilişkili olarak herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

Yönetim Kurulu Komitelerinin 2025 Yılı Faaliyetleri

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Sayın Abdullah AYAZ, üyeliğini ise Sayın Rifat DEMİRBAŞ yürütmektedir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluk her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

Bu dönemde 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 6 kere toplanmış ve 10 karar almıştır. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Rifat DEMİRBAŞ ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir.

Komite bu dönemde riskin erken teşhisini, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmış ve Risk yönetim sistemlerinin iki ayda bir rutin olarak gözden geçirilmesi kapsamında, İç Kontrol Komisyonu tarafından hazırlanan İç Kontrol Raporları komite tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Bu dönemde komite 7 kere toplanmış ve 7 karar almıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Tevfik ERPEK ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sayın Tülay ÖZTÜRK tarafından yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite bu dönemde 2025 yılı 3. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyet Raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur.

01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait rapor komite tarafından 7 kere toplanmış ve 12 karar almıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunda her üyenin 1 oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda 1 defa, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı olmadan ve gecikmeksizin toplanır. Yönetim Kurulu üyesi prensip olarak her toplantıya katılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 37 defa toplanmış, 120 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Ortaklık Yapısı

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	56,12	1.936.037.901	53,77	1.855.078.800
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,33	252.921.900	7,33	252.921.900
VakıfBank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,48	223.392.456	6,48	223.392.456
Diğer	30,07	1.037.647.743	32,42	1.118.606.844
Toplam	100,00	3.450.000.000	100,00	3.450.000.000

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 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL'dir.

Şirketimiz, Yönetim Kurulu'nun 13 Ocak 2025 tarihli toplantısında; kayıtlı sermaye tavanının, 5.000.000.000,-TL'den 15.000.000.000,-TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, kayıtlı sermaye tavanını artırmak ve izin süresini güncellemek üzere Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye" Başlıklı 7. maddesinin tadili hususunda gerekli iznin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06 Şubat 2025 tarih E-12233903-340.08-67445 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 18 Şubat 2025 tarih E-5003549 1-431.02-00106135052 sayılı yazıları ile 29 Nisan 2025 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

VakıfBank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Genel Ekonomik Görünüm

Genel Ekonomik Görünüm 2025 yılı itibarıyla küresel ekonomi, enflasyonda kademeli gerileme ve para politikalarında sıkı duruşun sürdürülmesi çerçevesinde şekillenmiştir. Başta ABD ve Avrupa olmak üzere gelişmiş ekonomilerde büyüme ivmesi zayıflarken, resesyon riskleri sınırlı düzeyde kalmıştır. Enflasyondaki düşüş eğilimine rağmen hizmet sektörü kaynaklı fiyat baskıları bazı bölgelerde devam etmektedir.

2025 yılında, düşük büyüme ortamı, enflasyonda düşüş eğilimi ve merkez bankalarının para politikalarında temkinli adımlar çerçevesinde şekillenmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) verilerine göre, dünya GSYH büyümesi 2024 yılındaki %3,3 seviyesinden 2025'te ortalama yaklaşık %3,0 civarına gerilemesi öngörülmektedir. Bu kırılgan büyüme performansı, gelişmiş ekonomilerdeki yavaş seyir ve artan belirsizlik unsurlarından kaynaklanmaktadır.

ABD, 2025'te küresel büyümenin ana itici gücü olmaya devam etmiştir. Gelişmiş ekonomiler arasında görece olarak daha güçlü büyüme sergileyen ABD ekonomisi; yüksek tüketici harcamaları, yapay zekâ ve ileri teknoloji yatırımlarıyla ekonomik faaliyetlerini desteklemektedir. Bu durum küresel talebi canlı tutarak diğer ülke ekonomilerini dolaylı şekilde desteklemektedir. Buna karşın Euro Bölgesi büyüme hızı daha sınırlı kalmaktadır. Çin'in büyümesi emlak ve iç talep baskıları nedeniyle daha ılımlı olurken, özellikle yeşil enerji, elektrikli araç ve batarya gibi sektörlerde yüksek yatırım artışı göstermiştir. Küresel temiz enerji tedarik zincirlerini besleyerek yenilenebilir enerji maliyetlerini düşürmüştür. Çin'in yeşil üretim kapasitesi, özellikle güneş panelleri ve batarya teknolojilerinde küresel arzı artırmıştır. Hindistan, 2025 itibarıyla küresel ekonomik büyümeye en yüksek katkı yapan ülkelerden biri olarak öne çıkmıştır. IMF verilerine göre Hindistan'ın katkısı ABD'yi aşan bir seviyede gerçekleşmiş ve toplam global büyümenin önemli bir kısmı Hindistan'ın payından meydana gelmiştir. Ayrıca ABD ve Avrupa ile yapılan ticaret anlaşmaları, ülkeyi küresel tedarik zincirlerinde daha merkezi bir noktaya taşımıştır. Bu durum global üretim ve tedarik zincirlerinde Hindistan'ın ağırlığı artmakta ve iç talep ve nüfus temelli büyüme, küresel emtia ve hizmet pazarları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturabilmektedir. Rusya ekonomisi 2025'te büyük ölçüde durgun seyretmiş, petrol gelirlerindeki azalma ve iç talepteki zayıflama bu görünümü beslemiştir. Bu durum enerji piyasasında fiyat dalgalanmalarına ve küresel ticaret kanallarında yeniden yönlenmeye neden olmaktadır.

Uluslararası kuruluşlara göre 2025'te dünya ekonomisi ılımlı büyüme göstermiş, gelişmiş ekonomilerde yaklaşık %1,5, gelişen ekonomilerde ise ~%4 civarı büyüme tahmin edilmiştir. Aynı zamanda jeopolitik riskler, ticaret politikaları ve enerji fiyatlarındaki oynaklık global ekonomik görünümü etkilemiştir. 2025 küresel ekonomik görünümü, düşük enflasyon trendi, temkinli para politikaları, yavaş büyüme, teknolojik dönüşüm, sürdürülebilir enerji yatırımları ve bölgesel güç kaymalarının şekillendirdiği bir yıl olmuştur. ABD ve Hindistan gibi aktörler dünya talebini desteklerken; Çin, yeşil teknolojilere odaklanarak üretim modellerini dönüştürmüştür. Avrupa ise daha ılımlı büyüme ile mali ve para politikası esnekliği sağlamaya çalışmıştır. Jeopolitik riskler ve ticaret politikaları, küresel ekonomik ilişkiler üzerinde belirgin etkiler yaratmaya devam etmektedir.

2025 yılı itibarıyla küresel ekonomi, enflasyonda kademeli gerileme ve para politikalarında sıkı duruşun sürdürülmesi çerçevesinde şekillenmiştir. Başta ABD ve Avrupa olmak üzere gelişmiş ekonomilerde büyüme ivmesi zayıflarken, resesyon riskleri sınırlı düzeyde kalmıştır. Enflasyondaki düşüş eğilimine rağmen hizmet sektörü kaynaklı fiyat baskıları bazı bölgelerde devam etmektedir.

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü

IMF tahminlerine göre Türkiye ekonomisinin 2025 yılında %3,5, 2026 yılında ise %3,7 oranında büyümesi beklenmektedir. Enflasyon 2025 yılı için ortalama %34,88 olurken, 2026 yılı için ise %24,7 seviyelerinde gerçekleşeceği; işsizlik oranının ise her iki yılda da yaklaşık %8,3 düzeyinde seyredeceği öngörülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin 2025 yılında sanılandan daha dirençli bir performans sergilediği görülürken, Türkiye'nin küresel ticaret politikalarındaki değişimlerden görece daha sınırlı etkilenmesi ve enerji maliyetlerindeki gerileme para politikasına daha dengeli bir alan sağlamıştır.

Ana eğilim göstergeleri, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin sürdüğüne işaret etmekle birlikte, özellikle hizmet enflasyonundaki katılık dikkat çekmiştir. Bu çerçevede, 2025 yılı Eylül ayında %33,3 seviyesinde bulunan yıllık tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) artışı, Aralık ayı itibarıyla %30,9 düzeyine gerilemiştir. Makro-finansal istikrarın sağlanması açısından kritik öneme sahip olan dezenflasyon süreci, yıl genelinde öngörülenden daha kademeli bir seyir izlemiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın para politikasında sürdürdüğü sıkı duruşun; makroihtiyati tedbirler, etkin likidite yönetimi ve sıkı maliye politikalarıyla eş güdümlü olarak uygulanmasına rağmen, enflasyondaki düşüş hızı başta hizmet sektörü fiyatlarındaki katılık olmak üzere çeşitli faktörler nedeniyle sınırlı kalmıştır.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

2025 yılının Aralık ayında toplam konut satışları 254.777 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 artış göstermiştir; aynı ay itibarıyla ipotekli satışlarda 29.149 adet ile %25,2'lik artış dikkat çekmiştir. İlk el satışlar 96.690 adet, ikinci el satışlar ise 158.087 adet olarak kaydedilmiştir. Buna karşılık yabancılara yapılan konut satışları aynı dönemde 2.541 adet olarak gerçekleşmiştir.

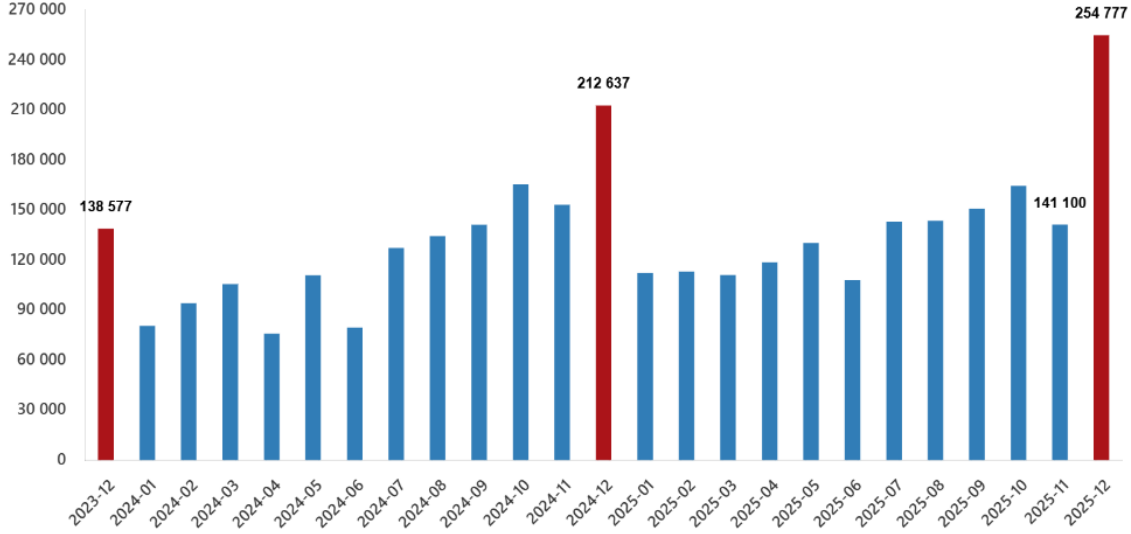
Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği, kentsel dönüşümün tekrar ivmelenmesi gibi unsurlar sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılında aldığı konut adedi 21.534 olmuştur.

KONUT PAZARI

TÜİK verilerine göre Aralık ayında Türkiye genelinde 2025 yılında 1 milyon 688 bin 910 konut satıldı. En yüksek satışlar sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğı iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Aralık 2025

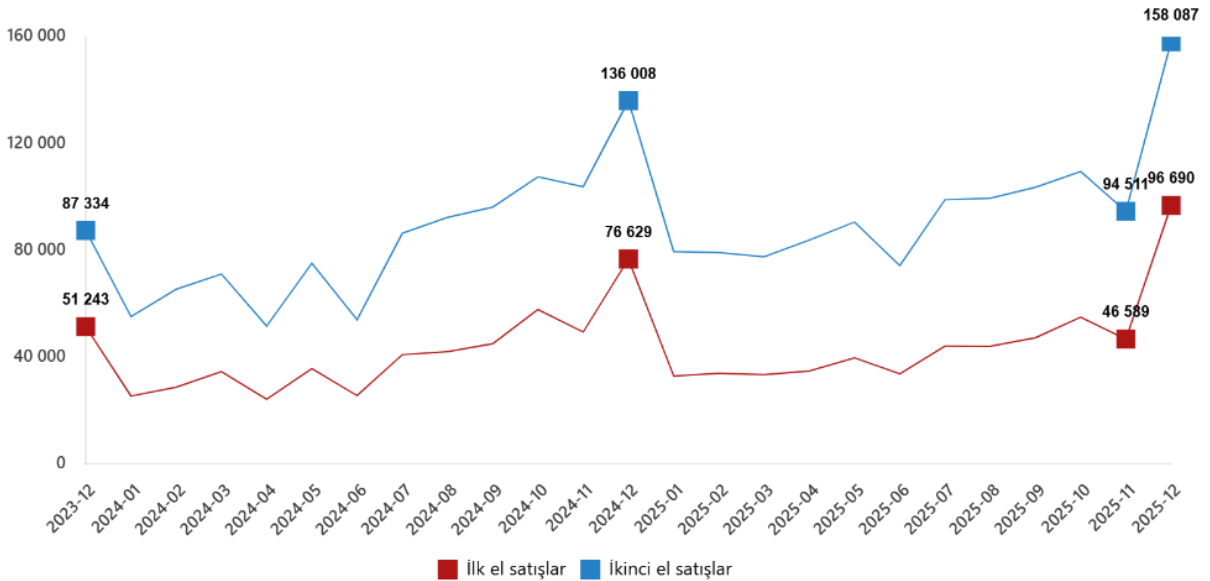
(Adet)



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Aralık ayında 7 bin 666 ; Ocak-Aralık döneminde ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 olarak gerçekleşti.

TCMB, TUIK, GYODER, TİCARET BAKANLIĞI raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.

İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

- 31 Aralık 2025 itibarıyla 216.551.938 -TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
Alemdağ Vergi Dairesi	Tablo Adalar Projesi	109.256.400 TL
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi Projesi	82.104.181 TL
Çamlıca İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü	Tablo Adalar Projesi	21.478.110 TL
Ankara Batı İcra Dairesi	Cubes Ankara Projesi	510.000 TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	391.500 TL
Ankara 8. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	374.000 TL
Ankara 46.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	334.000 TL
İstanbul 2. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	324.936 TL
İstanbul 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	295.000 TL
Ankara 28.İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	275.699 TL
Ankara 25.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	270.000 TL
İstanbul 4.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	205.000 TL
İstanbul 18.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 19.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 17. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	109.512 TL
İstanbul 25.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	100.000 TL
İstanbul 5. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	97.000 TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 TL
İstanbul 21.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	75.000 TL
Ankara 7. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	34.100 TL
Toplam		216.551.938 TL

- Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRI'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %2,93'tür. (31 Aralık 2024: %3,91). 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	123.839.919	123.839.919
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	536.697.162	531.330.190
Toplam	504.641.555	500.541.260	660.537.081	655.170.109

- 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan “Cubes Ankara Projesi”nin Şirket’e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 31 Aralık 2025 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı 1.563.122 -TL’dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.
- Şirketimizin 31 Aralık 2025 itibarıyla bankalardan kullanılmış kredileri bulunmamaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2025 yılında 7 defa toplanmış, 7 adet rapor düzenlemiş ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Denetim Komitesi’nin amacı, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespitini sağlamaktır.

2025 yılında Denetim Komitesi 6 defa toplanmış ve 10 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

Bununla birlikte, Şirketimizin İç Kontrol Sistemi’nin düzenlenmesi, etkili ve verimli bir şekilde yönetilebilmesi için tüm süreçleri kapsayan yöneticilerden oluşan İç Kontrol Komisyonu kurulmuştur.

İç Kontrol, “Y1.4 Kurumsal Risk Yönetimi Süreci” ve “PR-Y1-08 Kurumsal Risk Yönetimi Prosedürü” kapsamında yönetilmektedir. Süreç, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, COSO İç Kontrol Modeli, ISO 31000 Risk Yönetim standardı gereklilikleri ile uyumlu olarak geliştirilmiştir.

Bu kapsamda riskler; Strateji, Süreç ve Proje riskleri olmak üzere üç grup altında ve her grup için beş kategoride (stratejik, operasyonel, finansal, itibar, sürdürülebilirlik riskleri) belirlenmektedir.

Her bir riskin belirlenmesinde, 6 boyutta (*Politika ve Prosedür, Dokümantasyon, Güvenlik, Görevlendirme, Sistemsellik, İzleme*) iç kontrol eksiklikleri sorgulanmaktadır. Riskler Olasılık ve Etki boyutlarında değerlendirilerek 5X5 matrisi ile 25 puan üzerinden “yüksek, orta ve düşük” risk olarak seviyelendirilmektedir. Orta ve yüksek risk seviyeleri için risk karşılama aksiyonları planlanarak İç Kontrol Planı oluşturulmaktadır. Riskler ve aksiyonlar, Vakıf GYO Entegre Yönetim Sistem Platformu’nda yer alan Kurumsal Risk Yönetim Modülü üzerinden izlenmektedir.

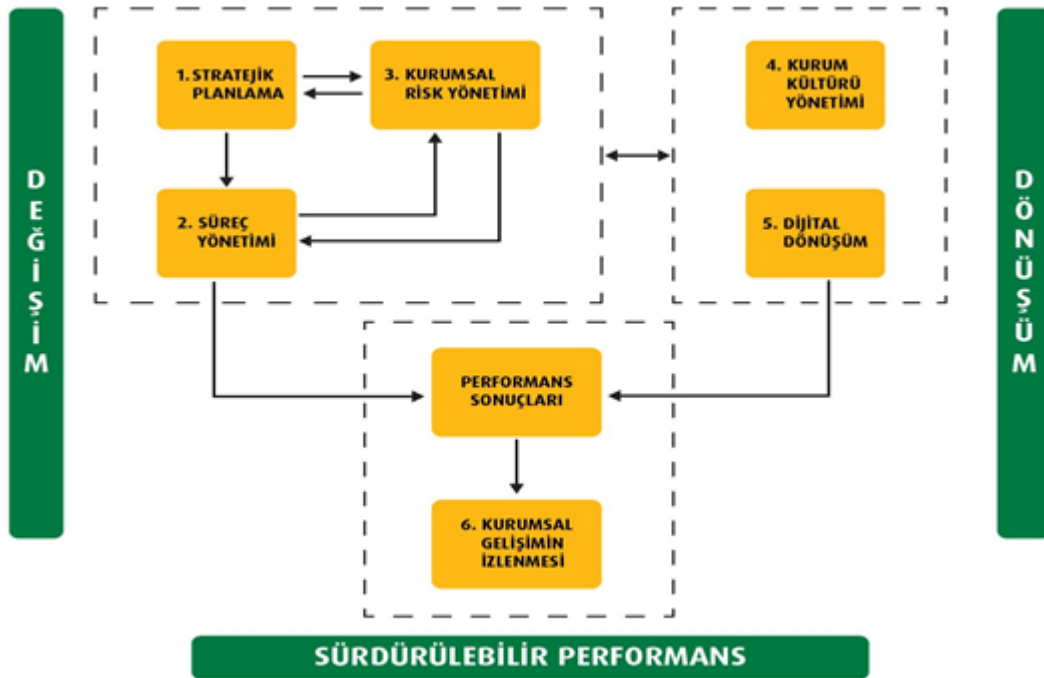
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

- Stratejik riskler, Stratejik plan kapsamında iç ve dış hususlara ilişkin yapılan SWOT, PESTEL, PAYDAŞ ve diğer analizler ile ilgili tarafların ihtiyaç ve beklentileri göz önünde bulundurularak üst yönetim tarafından belirlenir ve aksiyon alınması sağlanır.
- Süreçlere yönelik risklerin ve fırsatların belirlenmesinde İç Kontrol Komisyonu yanı sıra; tüm birimler kendi süreçlerine ilişkin değerlendirmeleri yapar ve riskleri belirleyerek gerekli önlemleri alır.
- Gayrimenkul proje riskleri ise stratejik seviyede veya süreç riski olmayıp proje ilerleme oranlarını etkileyen proje özelinde riskler/fırsatlar olup, gerekli aksiyonlar iş programı içerisinde alınmaktadır.

Risk/fırsat yönetimi süreci (risk belirleme, değerlendirme ve kontrol etme), Yönetim Gözden Geçirme toplantılarında, her yılın sonunda ve/veya gereklilik arz eden zamanlarda Komisyon ve üst yönetim tarafından değerlendirilir ve değerlendirme sonucuna göre gerekli önlemlerin alınması sağlanır.

Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

VAKIF GYO KURUMSAL GELİŞİM MODELİ



Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak hedefimiz, Şirketimizin tecrübesine yakışır şekilde kurumsal gelişimini en üst seviyeye çıkarmak ve bu alanda Şirketimizi sektörün öncüsü ve temsilcisi yapmaktır. Bu amaçla, değişim ve dönüşümü etkin yönetebilmek için Vakıf GYO' nun vizyon projesi olan Kurumsal Gelişim Projesi başlatılmıştır.

Kurumsal Gelişim Projesi'ni kısaca özetlemek gerekirse; Değişim ve yıkıcı dönüşümün yaşandığı günümüz dünyasında, uyguladığımız değişim- dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına çok önemli adımlar atılmış, stratejik planlama, süreç yönetimi, kurumsal risk yönetimi gibi gerekli birçok işlevsel sistem sağlam temelli bir yaklaşımla kurulmuştur ve sürekli geliştirilmektedir. Ekosistemdeki değişim etmenlerinin göz önünde bulundurulması ile, rekabet avantajı sağlayacak farklılaşma stratejilerimiz, beş temel paydaşımızın beklentilerini kapsayan ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilir kalkınma amaçları ile entegre stratejilerdir. Bu yönüyle, Vakıf GYO Stratejik Planı, uzun vadeli ve sektörün ilk uygulaması olan "Entegre Stratejik Plan"dır.

Diğer taraftan da bu değişime ayak uyduracak dönüşüm projelerimiz başlatılmıştır. Dönüşüm projelerimizin ilki olan, dijital dönüşüm ile dijital değişim ihtiyacı belirlenmiş ve gerekli teknolojik altyapı sağlanmıştır. Değişimin başarısında ki diğer önemli bir dönüşüm programımız ise "Kurum Kültürü Yönetimi"dir.

Mevcut kurum kültürü ölçülerek, belirlenen kültürel, sosyal değişim ihtiyaçları doğrultusunda bilgilendirme ve motivasyon eğitimleri yapılmış, organizasyon sağlığının ölçülmesi ile Vakıf GYO sağlık ve esenlik programının İnsan Kaynakları sistemine Entegrasyonu ve bütünsel yönetimi hedeflenmiştir.

Dönüşüm projelerimiz ile, organizasyonun dayanıklılığı ve çevikliği artırılmaktadır.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibarıyla gelişimini özetlemek gerekirse;

- **2020 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi** ile başlayan ve her geçen gün geliştirilen sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüşmesini sağlamıştır.
- Yönetim sistemimiz, AB'nin referans gösterdiği, EFQM Yönetim Modeli benimsenerek oluşturulmuş ve 2021 yılında KalDer tarafından düzenlenen tanıma programına katılım ile ilk yılımızda "**2021 Türkiye Mükemmellik Ödülleri-Üstün Performansta Yetkinlik-4 Yıldız**" belgesi alınmıştır.
- **2022 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemimizle entegre, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, ISO 10002 Müşteri Şikayetleri Yönetim Sistemi ve ISO 14064 Sera gazı envanter hesaplama standartlarına yönelik belgeler alınarak Entegre Kalite Yönetim Sistemi geliştirilmiştir.**

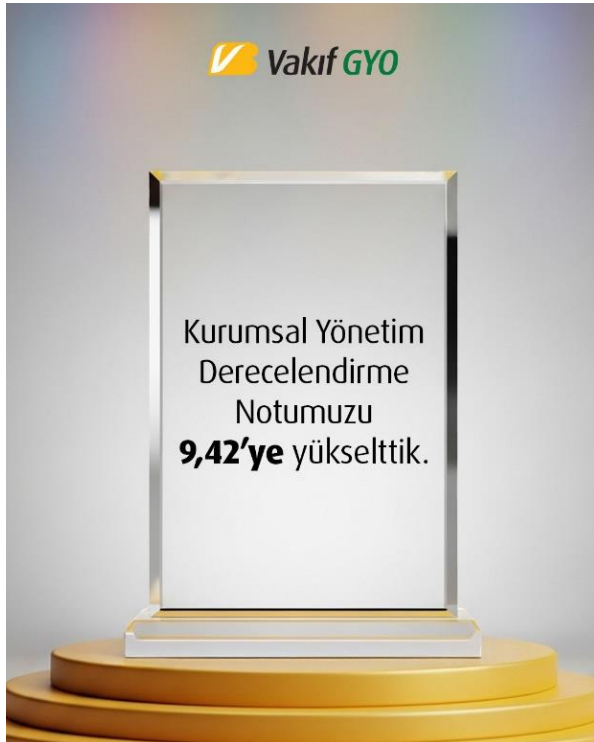


- Kurumsal Gelişim Projesi kapsamında sürekli geliştirilerek bugünkü olgunluk seviyesine gelen Entegre Yönetim Modelimiz, EFQM Modeli kapsamında, değerlendirilmesi yapılan “2022 Türkiye Mükemmellik Ödülü”, “2023 yılında ise Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü” ile taçlandırılmış ve özelinde, entegre yönetim yaklaşımımız iyi uygulama olarak belirlenmiştir.

Uluslararası arenaya taşıdığımız bu yolculuk, 2024 EFQM Küresel Ödülü yarışmasında dünyanın farklı ülkelerinden gelen deneyimli ve bağımsız değerlendiricilerin incelemeleri ile takdir edilerek, “EFQM Global Award -7 Diamonds” ödülünün de sahibi olunmuştur.



- Kurumsal Yönetim İlkeleri Derecelendirme Notumuz; şeffaflık, hesap verebilirlik, adillik ve sorumluluk ilkelerini esas alan yönetim anlayışımızın, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri ve OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu şekilde, bağımsız bir derecelendirme kuruluşu tarafından teyit edildiğinin güçlü bir göstergesidir.



2025 yılı içerisinde yürütülen derecelendirme süreci kapsamında tamamlanan değerlendirmeler neticesinde, Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ile Yönetim Kurulu başlıkları altında yapılan ağırlıklandırılmış analiz sonucunda Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notumuz 9,39 seviyesinden 9,42'ye yükselmiştir. Yönetim kurulumuzun etkin ve dengeli yapısı, pay sahipleriyle tesis edilen açık ve sürekli iletişim, kamuyu aydınlatma süreçlerindeki yüksek standartlarımız ile sürdürülebilirliği merkeze alan risk yönetimi yaklaşımımız; kurumsal yönetimi yalnızca bir mevzuat uyum alanı olarak değil, uzun vadeli değer yaratımını destekleyen stratejik bir yönetim unsuru olarak ele aldığımızın somut bir yansımasıdır. Elde edilen bu yüksek not, paydaşlarımız nezdinde güvenilirliğimizi pekiştirirken, sürdürülebilir büyüme hedeflerimizi güçlü ve sağlam kurumsal temeller üzerinde kararlılıkla sürdürdüğümüzü ortaya koymaktadır.

Sürdürülebilirlik

Şirketimizde uygulanan değişim-dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına önemli adımlar atılmış, gerekli tüm işlevsel sistemler kurulmuştur. Her geçen gün geliştirilen bu sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan da bu değişime ayak uyduracak dijital dönüşüm gerçekleştirilmekte ve kurum kültürü çalışmaları ile organizasyonun çevikliği ve dayanıklılığı artırılmaktadır. Değişim ve dönüşümü hayata geçirirken odak noktamız; gelecek nesillerin ihtiyaçlarını göz ardı etmeden sürdürülebilir gelişimi sağlamaktır. Sürdürülebilirliğin üç boyutu olan ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirliğin ötesinde ürün sürdürülebilirliği de benimsenerek, stratejilerimizin dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamı güvence altına alınmıştır.

Stratejilerimiz, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programının 17 Kalkınma Amacı ve 169 Kalkınma Hedefi ile ilişkilendirilerek sektörün ilk entegre stratejik planı yayınlanmıştır. Ayrıca beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır.

Sürdürülebilirlik çalışmalarımız, “Y3.3. Sürdürülebilirlik Yönetimi” süreci ile ve 2022 yılında kurulan Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğümüzün koordinasyonunda yönetilmektedir. Süreç, Sürdürülebilir Bina Yönetimi, Çevresel Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Yönetim alt süreçlerini kapsamaktadır:

Sürdürülebilir bina yönetimine ilişkin olarak kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED sertifikası, İngiltere BREEAM sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmiştir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından YeS-TR Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salınımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem veriyoruz. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projemiz IFM Yerleşkesi içerisinde Leed GOLD Sertifikası alan ilk bina olma özelliği taşımakta olup, VYeniKonak Projemizde ise Leed GOLD sertifika adaylığımız bulunmaktadır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **Ürün Sürdürülebilirliği:** Kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED Sertifikası, İngiltere BREEAM Sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmektedir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından Binalar ve Yerleşmeler İçin Sertifika Yönetmeliği (Yes-TR) yayımlanmıştır. Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salınımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem verilmektedir. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projesi Leed GOLD Sertifikasına sahip olup, İzmir Projemiz Leed GOLD Sertifika adaydır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **Çevresel sürdürülebilirlik Yönetimi:** Tüm projelerimize ait karbon salımı hesaplanarak dünyanın en prestijli çevresel raporlama kurumu olan CDP' ye raporlama yapılmış ve karbon salımını azaltmaya yönelik hedefler belirlenmiştir. CDP İklim Değişikliği programı kapsamında yapılan 2025 yılı raporlamasında B+ performans skoru elde edilmiştir. Karbon Saydamlık Projesi (CDP) raporlaması yaparak ve ISO 14064'e göre sera gazı emisyonlarını hesaplayarak önemli adımlar atan Vakıf GYO, sürdürülebilirlik odağında hazırladığı TSRS uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu aracılığıyla; sürdürülebilirlik ve iklim riskleri ile bunların finansal etkilerini, öncelikli çevresel konularını ve bu konuları yönetmek üzere attığı adımları tüm paydaşlarıyla şeffaf bir şekilde paylaşmaktadır.
- **Toplumsal sürdürülebilirlik:** Vakıf GYO, sürdürülebilirlik alanındaki performansı ve kurumsal sorumluluk anlayışıyla 2025 yılında Borsa İstanbul (BIST) Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almaya hak kazanmıştır. VakıfBank Finans Grubu'nun iştiraki olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurmaktadır.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli sosyal sorumluluk projelerimiz:

- Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar,
- Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı,
- Nitelikli Eğitim,
- Eşitsizliklerin Azaltılması,
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği konularını kapsamaktadır.



Stratejik Yönetim ve Hedefler

Vakıf GYO, 2020 yılından itibaren 5 yıllık stratejik plan ve yıllık performans programı ile kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirleyerek, bu hedefler doğrultusunda hem mevcut hem de geleceğe yönelik performansını yönetmektedir. Vakıf GYO Stratejik Planı, Mevcut Durum analizi aşamasından yıllık performans programının belirlenmesine kadar her aşamada, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma amaçları (17 SKA) ve Hedefleri (169 SKH) ile ilişkilendirilerek Türkiye’de ilk defa Entegre Stratejik Plan hazırlanmıştır. Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programı’nda tanımlanmış ve genel kabul görmüş **3P Modeli’nin** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel sürdürülebilirlik) ötesinde **4P Modeli** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel ve Ürün sürdürülebilirliği) benimsenerek Stratejik Planımızın dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsaması güvence altına alınmıştır.

Değişim ve dönüşüm stratejilerimiz ile, beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır. Ayrıca, kurumsallaşmaya yönelik sıçramalı iyileştirmenin sürekliliği, temel amacımız doğrultusunda “Biz Vakıf GYO’yuz” kurum kültürünün oluşturulmasına yönelik, küresel referans olarak kabul edilen organizasyonun sağlık ve esenliğinin yönetilmesi ve değerlerin yaşatılması amaçlanmıştır.

Ana stratejimiz; Yeniliğe öncülük eden, güvenilir ve sürdürülebilir projelerle, sektörde referans bir kuruluş olma vizyonu ile sürekli büyümek ve paydaşlarına değer sunmaktır. Şirketimiz bu ana stratejinin hayata geçirilebilmesi için operasyonel ve finansal hedefleri de kapsayan 7 adet strateji ve kilit performans göstergelerini (KPI) belirlemiştir. Stratejilerimiz ve başlıca KPI’lar aşağıda sunulmuştur:

- Yenilikçi ve Konsept Projelerle İş Geliştirme (KPI : İş geliştirme sayısı, gayrimenkul portföy büyüklüğü, toplam portföy büyüklüğü)
- Etkin Pazarlama ve Satış ile Etkin Büyüme (KPI: Aktif Büyüklük Sıralaması, Aktif Büyüklük Pazar Payı)
- Proje Portföyünün Etkin ve Verimli Yönetimi (KPI: Proje ilerleme Oranları(Cubes Ankara, Tablo Adalar, VYeniKonak, VSancaktepe Merkez)
- Müşteri Deneyimini Etkin Yönetmek(KPI: Müşteri Memnuniyet Oranı, Net Tavsiye Skoru)
- Organizasyon İklimini (Sağlığını) Yönetmek(KPI: Çalışan Memnuniyet Oranı, Çalışan Bağlılık Oranı)
- Kurumsal Gelişimi Yönetmek(KPI: EFQM Özdeğerlendirme Puanı, Strateji Gerçekleşme Puanı, Dijitalleşme Seviyesi)
- İtibarı Etkin Yöneterek Saygın Konumumuzu Güçlendirmek (Kurumsal İtibar Oranı, Net Tavsiye Skoru)

Stratejik Planlama çalışması ile belirlenen hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için insan kaynakları, yatırım maliyeti, hizmet alımı, etkinlik vb. kategorilerde, stratejik faaliyetler için gerekli kaynak gereksinimi tespit edilmekte ve buradan hareketle 5 yıllık finansal plan ve yıllık bütçe yapılmaktadır.

Hazırlanan 5 yıllık Stratejik Plan ve finansal plan ile yıllık performans programı ve bütçe , Yönetim Kurulu onayı ile birlikte yürürlüğe girer.

İzleme ve değerlendirme süreci ile kurumsal öğrenme ve buna bağlı olarak faaliyetlerin sürekli iyileştirilmesi sağlanmaktadır. Yıl sonunda yapılan yıllık gözden geçirme toplantılarında ise stratejik plan gerçekleştirmeleri raporlanmakta ve yapılan değerlendirmeler bir sonraki yılın stratejik planlama sürecine girdi oluşturmaktadır.

Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması ile iş sonuçlarında sıçramalı bir iyileştirme görülmüştür. Raporlama çalışmaları kapsamında, 2024 yılı Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları’na (TSRS) uyumlu sürdürülebilirlik raporu tamamlanarak kamuoyu ile paylaşılmıştır.

İnsan Kaynakları Yönetimi ve Uygulamaları

İnsan Kaynakları uygulamalarımız, sürekli iyileştirme, paydaş odaklılık ve sürdürülebilir değer yaratma anlayışı çerçevesinde yürütülmekte olup kurumsal yönetim yaklaşımımızda mükemmellik, ölçülebilirlik ve öğrenen organizasyon prensipleri esas alınmaktadır. Bu doğrultuda süreçlerimiz; planlama, uygulama, izleme ve iyileştirme döngüsü içerisinde ele alınmaktadır.

İnsan Kaynakları Yapısı

Şirketimiz, stratejik hedeflerini destekleyecek nitelikli ve yetkin insan kaynağının oluşturulmasını temel öncelikleri arasında değerlendirmektedir. İnsan Kaynakları uygulamaları; şirketimizin faaliyet alanı, organizasyonel ihtiyaçları ve sürdürülebilir büyüme yaklaşımı doğrultusunda yapılandırılmakta; insan kaynağı yapısı bu çerçevede düzenli olarak analiz edilerek gözden geçirilmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla şirketimizde toplam 42 çalışan görev yapmakta olup, çalışanlarımızın 24'ü kadın, 18'si erkek çalışanlardan oluşmaktadır. İnsan kaynağı yapımız, kurumsal hedeflerle uyumlu, dengeli ve sürdürülebilir bir yapı oluşturacak şekilde yönetilmektedir.

Fırsat Eşitliği, Çeşitlilik ve Kapsayıcılık Yaklaşımı

Şirketimiz, insan kaynakları yönetiminde eşitlik, liyakat ve fırsat eşitliği ilkelerini esas almaktadır. İşe alım, kariyer, terfi, eğitim ve görevlendirme süreçleri; cinsiyet, yaş, medeni hal veya benzeri herhangi bir ayırım gözetilmeksizin yetkinlik, görev tanımı, sorumluluk ve performans kriterleri doğrultusunda yürütülmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla şirketimizde görev yapan **42 çalışanın %57,1'i kadın, %42,9'u erkek** çalışanlardan oluşmaktadır. Kadın ve erkek çalışanların dengeli temsili, fırsat eşitliği ilkesinin uygulamadaki somut yansıması olarak değerlendirilmekte; bu yaklaşım tüm İnsan Kaynakları süreçlerinde gözetilmektedir.

Şirketimizde eşit işe eşit ücret ilkesi benimsenmekte; ücretlendirme, kariyer gelişimi ve yan hak uygulamalarında adil ve şeffaf bir yaklaşım esas alınmaktadır. Fırsat eşitliği anlayışı, sürdürülebilir insan kaynağı yönetiminin temel unsurlarından biri olarak ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, kapsayıcı bir çalışma ortamı oluşturulmasının yanı sıra, kurumsal sürdürülebilirliğin ve çalışan bağlılığının güçlendirilmesine katkı sağlamaktadır.

Performans, Kariyer ve Terfi Yönetimi

Şirketimizde performans ve kariyer yönetimi süreçleri, çalışanların bireysel gelişimini destekleyen, ölçülebilir ve objektif kriterlere dayalı bir sistem çerçevesinde yürütülmektedir. Performans değerlendirmeleri yılda iki kez, altı aylık dönemler itibarıyla gerçekleştirilmektedir.

Bu değerlendirmelere ilave olarak, çalışanların yetkinliklerinin, davranışlarının ve kurum kültürüne uyumlarının çok yönlü geri bildirimlerle ele alındığı 360 derece performans değerlendirme süreci uygulanmaktadır. Elde edilen sonuçlar, gelişim alanlarının belirlenmesi ve kariyer planlama süreçlerinin desteklenmesi amacıyla kullanılmaktadır.

Kariyer ve terfi süreçlerinde iç kaynakların önceliklendirildiği bir yaklaşım benimsenmekte olup, **2025 yılında çalışanlarımızın %39'u bir üst unvana terfi etmiştir**. Bu sonuç, şirketimizin "kendi yöneticisini yetiştiren kurum" yaklaşımının önemli bir çıktısı olarak değerlendirilmektedir.

Yönetici ve üstü pozisyonlara yapılacak atamalarda performans sonuçlarının yanı sıra liderlik envanteri uygulamaları ile çalışanların yönetsel yetkinlikleri somut verilerle değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, yönetici potansiyeline sahip çalışanların erken aşamada belirlenmesi ve gelişimlerinin desteklenmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

Performans ve kariyer yönetimi süreçleri, bireysel gelişimin kurumsal hedeflere katkı sağlamasını esas alan bütüncül bir bakış açısıyla ele alınmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

Şirketimizde eğitim ve gelişim faaliyetleri, çalışanların görev ve sorumlulukları doğrultusunda yetkinliklerini geliştirmeyi ve kurumsal hedeflerle uyumlu bir insan kaynağı yapısı oluşturmaya amaçlayan planlı ve sistematik bir yaklaşımla yürütülmektedir.

Bu kapsamda çalışanlarımızın rol ve pozisyonlarına göre farklılaştırılmış eğitim ve gelişim programları uygulanmaktadır. Çalışanlarımızın rol bazlı olarak mesleki ve teknik konulardaki gelişimlerine katkı sağlamak amacıyla, sınıf içi ve/veya çevrim içi yöntemlerle planlanan “Gelişim Programı” kapsamında eğitim faaliyetleri yürütülmektedir.

Yönetici pozisyonunda görev yapan çalışanlarımızın yönetsel ve mesleki/teknik yetkinliklerini geliştirmek amacıyla ise yüz yüze olarak planlanan “Liderlik Programı” uygulanmaktadır. Liderlik programı kapsamında; liderlik, iletişim, geri bildirim, ekip yönetimi, stratejik düşünme, etik ve değerler gibi başlıklarda gelişim çalışmaları gerçekleştirilmekte; yöneticilerin liderlik yetkinlikleri sistematik olarak desteklenmektedir.

2025 yılı boyunca yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilen programların toplam süresi **48,6 adam/saat** olarak gerçekleşmiştir. Eğitim ve gelişim uygulamaları, performans değerlendirme sonuçları ve kurumsal ihtiyaçlar doğrultusunda planlanmaktadır.

Eğitim ve gelişim uygulamaları, organizasyonel öğrenmeyi destekleyen ve kurumsal yetkinlikleri güçlendiren bir yapı içerisinde sürekli olarak izlenmekte ve geliştirilmektedir.

Ücretlendirme ve Yan Haklar

Şirketimizde ücretlendirme ve yan haklara ilişkin uygulamalar, çalışanlarımızın temel haklarını gözetken, adil, şeffaf ve sürdürülebilir bir anlayış çerçevesinde yürütülmektedir. Ücret politikamız; liyakate dayalı, kurum kültürü ile uyumlu, çalışan motivasyonunu ve kurumsal bağlılığı destekleyen bir yaklaşım üzerine kuruludur.

Her düzeydeki çalışan ve yöneticilerimizin ücretleri; kurucu ortağımız VakıfBank’ın stratejik yönelimi ile uyumlu olacak şekilde, şirketimizin bütçe olanakları dikkate alınarak belirlenmektedir. Ücretlendirme sürecinde; görev tanımları ve sorumluluk düzeyleri, yetkinlikler, bireysel performans sonuçları ve kurumsal hedefler esas alınmakta; iç ve dış mevzuata uyum temel bir öncelik olarak değerlendirilmektedir. Ücret artışları bu çerçevede Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda uygulanmaktadır.

Çalışanlarımıza, esas ücretin yanı sıra ikramiye ve şirket performans primi gibi ek ödemeler yapılmakta; sahip olunan Sermaye Piyasası Lisansları kapsamında lisans tazminatı uygulaması yürütülmektedir. Uzun süreli bağlılığı teşvik etmek amacıyla kıdem yılı armağanı uygulaması bulunmaktadır.

Çalışanlarımızın sosyal refahını ve iş-yaşam dengesini desteklemek amacıyla; evlenme, doğum, afet, ölüm ve malullük gibi durumlarda sosyal yardım ödemeleri, yemek yardımı, Ramazan ayına özgü ilave yemek yardımı ve giyim yardımı gibi uygulamalar yürütülmektedir.

Bununla birlikte çalışanlarımıza yan haklar kapsamında **özel sağlık sigortası** imkânı sağlanmakta; **işveren katkılı bireysel emeklilik planı** uygulanmakta ve her yıl **hayat sigortası** yaptırılarak çalışanlarımız için ilave güvence oluşturulmaktadır. Bu uygulamalar ile çalışanların sağlık ve finansal güvenliğinin desteklenmesi hedeflenmektedir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

İzin Uygulamaları

Şirketimizde izin uygulamaları; yürürlükteki iş mevzuatı ve şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yürütölmekte olup, çalışanların dinlenme, özel yaşam ve mazeret ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmaktadır. İzin süreçlerinde adalet, eşitlik ve şeffaflık ilkeleri esas alınmaktadır.

Yıllık ücretli izin hak edişleri belirlenirken, çalışanların Sosyal Güvenlik Kurumu kayıtlarına göre fiili çalışma süreleri esas alınmakta; işe yeni başlayan veya mevcut çalışanlar arasında ayırım gözetilmeksizin, toplam deneyim süresi dikkate alınmaktadır. Bu yaklaşım ile çalışanların önceki iş deneyimleri de değerlendirme kapsamına alınmaktadır.

Mevzuatta öngörölen asgari yıllık izin sürelerinin üzerinde bir uygulama benimsenmiş olup, çalışanlara hak kazanılan yıllık izin sürelerine ilave olarak ek izin imkânı sunulmaktadır. Bu uygulama ile çalışanların iş-yaşam dengesinin desteklenmesi hedeflenmektedir.

Bu kapsamda yıllık ücretli izinlerin yanı sıra ücretli ve ücretsiz mazeret izinleri, doğum ve ebeveynlik sürecine ilişkin izinler ile evlenme ve vefat gibi sosyal durumlara yönelik izinler uygulanmaktadır.

Bu uygulamalar ile çalışan refahının desteklenmesi, iş-yaşam dengesinin güçlendirilmesi ve kuruma olan bağlılığın artırılması hedeflenmektedir.

Çalışan Deneyimi ve Bağlılık

Şirketimizde, en değerli kaynağımızın insan olduğu bilinciyle, çalışan bağlılığını ve memnuniyetini artırmaya yönelik uygulamalar sistematik bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Bu doğrultuda, çalışan deneyiminin güçlendirilmesi ve kurum kültürünün sürdürülebilir şekilde geliştirilmesi temel önceliklerimiz arasında yer almaktadır.

Çalışan deneyimini bütöncöl bir bakış açısıyla değerlendirmek amacıyla düzenli olarak Çalışan Bağlılığı ve Memnuniyeti Araştırması gerçekleştirilmektedir. Bu çalışma ile çalışanlarımızın bağlılık düzeyi, iş tatmini, iş yapış biçimleri, iletişim süreçleri ve iş-yaşam dengesi gibi temel alanlar kapsamlı biçimde ölçömlenmektedir. Ayrıca performans yönetimi, ücretlendirme, kariyer gelişimi, ödüllendirme ve takdir uygulamalarına ilişkin algı ve beklentiler de değerlendirme kapsamına alınmaktadır.

Araştırma sonucunda elde edilen veriler detaylı analiz edilmekte; tespit edilen gelişim alanları doğrultusunda aksiyon planları oluşturularak uygulamaya alınmaktadır. Bu çalışmalar, çalışan geri bildirimlerinin karar süreçlerine yansıtılmasını ve sürekli iyileştirme kültürünün kurumsallaşmasını desteklemektedir.

Bu kapsamda yürütölen çalışmalar sonucunda şirketimiz, Great Place To Work® tarafından gerçekleştirilen değerlendirme neticesinde **%91 Güven Endeksi skoru** elde ederek **Great Place To Work® Certified** unvanını almaya hak kazanmıştır.

Çalışan geri bildirimleri, karar alma ve iyileştirme süreçlerine entegre edilerek, kurum genelinde sürekli gelişim anlayışı desteklenmektedir.



Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler

Tamamlanan Projeler

İFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	25.12.2025
Ekspertiz Değeri	12.470.719.000 TL

İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan "T. Vakıflar Bankası TAO Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi", İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa, üzerinde bulunmaktadır. Ana yüklenicisi REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ olan projemizin inşai çalışmaları tamamlanmıştır.



İstanbul Finans Merkezi VakıfBank Kuleleri A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) 2023, B Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) 2024 yılları içerisinde alınmıştır.

A Blok, T. Vakıflar Bankası TAO ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanarak satılmıştır. B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası TAO' ya Shell&Core olarak kiralanmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ' nin 31.12.2025 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin Pazar değeri KDV hariç 12.470.719.000 TL'dir.

TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Ekspertiz Değeri	803.315.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268.61 m² yüz ölçümlü konut imarlı arsa Vakıf GYO ve Obaköy Adi Ortaklığı tarafından 17.05.2016 tarihinde satın alınmıştır. 31.01.2018 tarihinde imzalanan Protokol ile şirketimiz Vakıf GYO'nun Adi Ortaklıktaki payı %50'den %99'a çıkarılmıştır.

Ana yüklenicisi REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ olan projemizde inşai faaliyetler tamamlanmıştır. A ve B Bloklara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 2024 yılı içerisinde alınmıştır.

Toplam 316 konuttan ve 181m² alana sahip 1 adet ticari ünitelerden oluşan projemizde 01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmıştır. 29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlayan projede toplam 294 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 2025 yıl sonu ekspertiz raporuna göre; bağımsız bölümlerin toplam değeri 803.315.000 TL'dir.



CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Ekspertiz Değeri	6.884.870.000 TL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 215.985 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06.07.2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Ana Yüklenicisi Mustafa Ekşi İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti. olan projemizde inşai faaliyetler tamamlanmıştır. 13 Ekim 2021 tarihinde projenin Lansman toplantısı yapılarak satış sürecine, 18 Mart 2024 tarihinde ise anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kiralanabilir ve satılabilir toplam 530 adet bağımsız bölümden, 438 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin kiralanabilir ticari alanı 27.645,81m²'dir.

31.12.2025 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre bağımsız bölümlerin toplam değeri 6.884.870.000 TL takdir edilmiştir.



Devam Eden Projeler

VYENİKONAK PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	3.028.260.000 TL



İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601 ada 2 parselde kayıtlı arsa üzerinde yapı ruhsatı mevcut olan **VYeniKonak**; konut, ofis ve ticari bağımsız bölümleri bir araya getiren karma kullanımlı yapısıyla toplam 128.987 m² inşaat alanına sahip, 51 ve 28 katlı iki bloktan oluşan bir projedir.

19.08.2015 tarihinde satın alınan arsa üzerine yapılacak proje için, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı modeline göre ana yüklenici ihalesi gerçekleşmiş ve en iyi teklifi veren İlk ve Kaf İş Ortaklığı ile 05.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Projede, yüklenicinin sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle ilgili sözleşme şirketimiz tarafından 13.09.2022 tarihinde feshedilmiş ve bu fesih işlemini takiben adi ortaklık ve ortakları ile aramızda hukuki süreçler devam etmiştir.

14.11.2025 tarihinde İlk ve Kaf İş Ortaklığı'nın şirketimize ilettiği uzlaşma başvurusuna istinaden;

İlk-Kaf İş Ortaklığı ve ortakları ile şirketimizin karşılıklı taraf olduğu tüm davalardan feragat edilmesi, Adi Ortaklık tarafından projenin yarım kalan tüm inşai işlerin tamamlanması ve gelir paylaşım oranının şirketimiz lehine %30'dan %38'e çıkarılması doğrultusunda protokol imzalanmıştır. Akabinde, İlk ve Kaf İş Ortaklığı almış olduğu Ortaklar Kurulu Kararı ile Adi Ortaklık sözleşmesini feshetmiş ve projenin tek yetkilisini İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ olarak belirlemiştir.

Bu doğrultuda; İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile gerçekleştirilen müzakereler neticesinde, Şirket Yönetim Kurulumuzun 09.01.2026 tarih ve 2026/3 sayılı kararı uyarınca; 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporuna göre toplam satış geliri olan 12.500.000.000,-TL + KDV'nin, %38 şirketimiz payı oranı karşılığında geliri 4.750.000.000,-TL + KDV olarak, %62 yüklenici payı oranı karşılığındaki geliri ise 7.750.000.000,-TL+KDV olarak belirlenmiştir.

22.01.2026 tarihinde Yüklenici ile Şirketimiz arasında Tadil Sözleşmesi imzalanmış, hasılat ve sözleşme garantisine ilişkin olarak toplam 1.250.000.000,-TL tutarlı kesin ve süresiz banka teminat mektupları Yüklenici tarafından Şirketimiz'e teslim edilmiş olup, ayrıca taraflar arasındaki tüm davalardan feragat edilmiştir.

Gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 3.028.260.000 TL takdir edilmiştir.

VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	2.673.000.000 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m²'lik ticaret + konut imarlı arsa 09.12.2016 tarihinde satın alınmıştır.

Parsel üzerinde geliştirilecek karma kullanımlı proje yapımı için Tasarım Hizmet sözleşmesi imzalanmış, 14.03.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmış, 22.12.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiştir. Ana Yüklenicisi Cevahir Yapı Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş. olan projemizde inşai faaliyetler devam etmektedir. 31.12.2025 itibariyle projenin tamamlanma oranı %65,43'tür.

Toplam 312 konut ve 20 Adet ticari alandan oluşan projemizde, 25 Eylül 2024 tarihinde lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 31.12.2025 tarihi itibari ile 119 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli yıl sonu değerleme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 2.673.000.000 TL, projenin %100 Tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri 3.263.093.000 TL 'dir.



Yatırımlar

Mülk Edinimine Dayalı Gayrimenkuler

MEDYAN KADIKÖY PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	26.12.2025
Ekspertiz Değeri	205.961.000 TL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde konumlu Medyan Kadıköy Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15. katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09 Mayıs 2018 tarihinde Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.



Gelinen süreçte, projenin tamamlanmasına yönelik çalışmalara başlanmış, Ana Yüklenici Haldız İnşaat ile alt yüklenicileri arasında gerçekleşen ihale ve Yapım süreçlerinin danışmanlığını yapmak üzere Şirketimiz ile Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı arasında 20.12.2024 tarihinde "Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi" imzalanmıştır. Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.

26 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %80,97 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 205.961.000 TL olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

16.09.2025 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimiz envanterinde bulunan 30 adet bağımsız bölümün satışı kararı alınmış olup, satış ve pazarlama danışmanlık yüklenici ihalesi yapılarak satış ve pazarlama süreci başlatılmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarı ile 28 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	321.717.613 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesiinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30 Kasım 2018 tarihinde Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 13 Ekim 2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m², bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir.

Nidapark Küçükyalı Projesinde kalan 12 adet bağımsız bölümlerin tamamı raporlama dönemi itibarıyla satışı tamamlanmış olup, söz konusu satışlar ile projeye ilişkin bağımsız bölüm kalmamıştır.

KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

İFM – VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Ekspertiz Tarihi	25.12.2025
Ekspertiz Değeri	12.470.719.000 TL

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası TAO Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası TAO' ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 56.734.260 TL + KDV'dir.

KAVAKLIDERE DÜKKAN

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	08.12.2025
Ekspertiz Değeri	180.330.000 TL

Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlandır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır.

Bina, 1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kat ve 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta bulunan toplam 1.062 m² brüt alanlı, depolu dükkan nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm Şirketimize aittir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.01.2020 tarihinde VakıfBank Kavaklıdere Şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 610.000,00-TL+KDV'dir.

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	30.12.2025
Ekspertiz Değeri	36.200.000 TL

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 Ada, 224 Parselde yer alan Gayrimenkul, Bodrum Kat, Zemin Kat ve 7 Normal Kat olmak üzere toplam 9 Kat ve 2.060,00 m² İnşaat Alanına sahiptir. Yapıda 8 Adet mesken ve 1 Adet işyeri olmak üzere toplam 9 Adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapının depreme dayanıklı hale getirilmesi ve yeniden kiralanabilmesi için 2025 yılı itibarıyla gerekli test ve inceleme çalışmalarına başlanmış, geline süreçte yapının yıkılıp yeniden yapılmasına karar verilmiştir. 2025 yıl sonu itibarıyla yapının yıkım çalışmaları tamamlanmıştır. Yapılacak yeni yapının Tasarım Hizmet Sözleşmesi 2025 Aralık ayı içerisinde imzalanmıştır.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Ocak 2025 tarihi itibarı ile bina test ve inceleme çalışmaları başlamış akabinde yıkım işlemleri tamamlandığı için 2025 yılı Ocak ayı sonrasında kira geliri elde edilmemiştir.

ALİAĞA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	08.12.2025
Ekspertiz Değeri	75.153.000 TL

Aliağa İş Merkezi 31 Ocak 2011 tarihinde portföye dahil edilmiş olup İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlandır. 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan bina 1.323 m² brüt alanı ile 9 ayrı bağımsız bölüm olarak tapuda kayıtlıdır.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 170.800 -TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 134.000 -TL+KDV'dir. Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 7 adet gayrimenkul 36.800 -TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

FATİH İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Ekspertiz Tarihi	08.12.2025
Ekspertiz Değeri	73.315.000 TL

Fatih İş Merkezi; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlandır. 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile portföye dahil edilmiştir.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan ve 1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m² dir. Gayrimenkulun ileriki dönemlerde ayrı ayrı bağımsız bölümler olarak satış ve kiralama konu olabilmesi adına, gayrimenkule ait tapu kayıtları 20 Nisan 2021 tarihinde 3 ayrı bağımsız bölüm olarak güncellenmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 190.834,85-TL+KDV'dir.

01.02.2021 tarihinde VakıfBank Fatih şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Şirket ticari bölümlerin tamamını satmış olup ticari bölüm bulunmamaktadır. Halk GYO – Vakıf GYO’nun, Bizimtepe Aydos Projesini geliştirmek için %50-%50 oranında pay ile kurmuş olduğu ortaklık, kuruluş amacının gerçekleşmiş olması sebebiyle 25.12.2025 tarihli Ortaklar Kurulu Kararı ile feshedilmiş, fesih işlemi 31.12.2025 tarihli fesih ve tasfiye protokolü ile yürürlüğe girmiştir.

Arsalar

İZMİR - KONAK ARSALARI

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	16.12.2025	16.12.2025	16.12.2025
Ekspertiz Değeri	615.130.000 TL	783.280.000 TL	738.280.000 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızın 2025 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 2.136.690.000 TL’dir.

ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	10.12.2025
Ekspertiz Değeri	14.790.000 TL

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi’nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalarlardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parselasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi’nin 04 Aralık 2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m² olup Vakıf GYO AŞ hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²’dir.

İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8741/33
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	24.12.2025
Ekspertiz Değeri	797.830.000 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 Parselde yer alan 21.000m² büyüklüğündeki arsa ayrıık nizam, H(max):12,50 metre, TAKS:0.40 KAKS:1.00 yapılaşma şartlarındadır. Samandıra Mahallesi eski 100 parselin yoldan ihdas, tevhit ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüz ölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Taşınmaz nezdinde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince İmar Uygulama işlemleri tamamlanmış olup taşınmaz tapu kaydında 8741 ada 33 parsel olarak tescil olmuştur.

CUBES ANKARA PROJESİ TİCARİ ALANLAR

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirketimiz portföyünde yer alan 27.645,81m² ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 3.777.036,00 -TL +KDV'dir.

KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/14
Alış Tarihi	02.09.2022 (ve 27.02.2025 tarihli ifraz işleminden)
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Ekspertiz Değeri	604.995.000 TL

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/15
Alış Tarihi	02.09.2022 (ve 27.02.2025 tarihli ifraz işleminden)
Ekspertiz Tarihi	31.12.2025
Ekspertiz Değeri	217.307.000TL

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait

“Ticaret Alanı” içerisinde Ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerleme raporu hazırlatılarak 02.09.2022 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir.

Portföyümüzde yer alan 6365 ada 8 parsel, imar uygulamalarından ifraz işlemi gerçekleştirilerek 21.014 m² yüzölçümlü 6365 ada 14 parsel ve 7.400 m² yüzölçümlü 6365 ada 15 parsel 27.02.2025 tarihli tapu tescil işlemi ile ifrazen oluşmuştur. Portföyümüzde varlığını 14 ve 15 no’lu parselleri 31.12.2025 rapor tarihli yıl sonu değerleme raporuna göre toplam değeri 822.302.000,-TL takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Portföy Gelişimi

Şirketimiz gayrimenkul portföyünün, niteliksel ve finansal analizleri yapılmış ayrıca risk etkisi indirgenmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem vermektedir. Portföye dahil edilen gayrimenkullerin tamamında fizibilite çalışmaları ve gayrimenkul değerleme çalışmaları yapılarak doğru hedef kitleler belirlenmekte, satın alma ile kiralama işlemlerinde bilimsel verilere dayalı bu çalışmalar esas alınmaktadır.

Şirketimiz yatırım hedeflerine ulaşmak için, global ve ulusal gayrimenkul piyasasını güncel olarak takibini sağlamak ve yeni yatırım aksiyonları alabilmek suretiyle güvenli, verimli, istikrarlı ve gelir getirici faktörleri yüksek ve risk parametreleri barındırmayan farklı özelliklere sahip gayrimenkullere portföyünde yer vermeyi prensip edinmiştir. Bu doğrultuda şirketimiz Planlama ve İş Geliştirme Müdürlüğü ihdas edilmiştir. 7 ana stratejimizin ilki olan “Yenilikçi ve konsept projelerle iş geliştirme ” stratejisi performans kriterlerine uygun olarak yürütülmektedir.

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Şirketimiz 29.01.2026 tarihinde Antalya ili Aksu ilçesi Kundu Mahallesi’nde yer alan KNDU Villas Projesi’ndeki 24 adet bağımsız bölümü, Türkiye Vakıflar Bankası TAO’dan 900.000.000, TL bedelle peşin olarak satın almıştır. Tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketimiz VYeniKonak Projesinin tüm inşai işlerin tamamlanması kapsamında İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile 22.01.2026 tarihinde %38 gelir payı olacak şekilde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi tadil sözleşmesi imzalamıştır.

İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe hep daha ileriye hedefleyen Şirketimiz bu konuda uzman personeli ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını sürdürecektir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin tamamına, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin ise çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2025 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

şablonları kullanılarak 13.02.2026 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#),

[KAP URF Kurumsal Yönetim Uyum Raporu](#) ve

[2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu](#) bağlantılarından ulaşılabilir.

Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

Şirketimiz, 01.01.2025-31.12.2025 hesap döneminde ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar

01.01.2025-31.12.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere dönem içinde Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

2025	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	SANCAKTEPE ARSA	CUBES TİCARİ ALANLAR	TOPLAM
Ocak	760.187 ₺	166.992 ₺	36.899 ₺	182.304 ₺	176.608 ₺	50.097.556 ₺	594.800 ₺	672.953 ₺	52.688.299 ₺
Şubat	743.289 ₺	163.280 ₺	37.248 ₺	-	232.534 ₺	48.983.988 ₺	581.579 ₺	657.994 ₺	51.399.912 ₺
Mart	725.444 ₺	159.360 ₺	39.554 ₺	-	226.951 ₺	47.807.917 ₺	567.616 ₺	726.930 ₺	50.253.772 ₺
Nisan	704.337 ₺	154.723 ₺	40.678 ₺	-	220.348 ₺	46.416.989 ₺	551.101 ₺	1.211.518 ₺	49.299.694 ₺
Mayıs	693.735 ₺	152.394 ₺	41.750 ₺	-	217.031 ₺	45.718.272 ₺	542.806 ₺	1.587.914 ₺	48.953.902 ₺
Haziran	684.337 ₺	150.330 ₺	44.506 ₺	-	214.091 ₺	45.098.949 ₺	535.452 ₺	2.284.396 ₺	49.012.061 ₺
Temmuz	670.531 ₺	147.297 ₺	43.608 ₺	-	209.772 ₺	44.189.114 ₺	524.650 ₺	2.993.116 ₺	48.778.088 ₺
Ağustos	657.157 ₺	144.359 ₺	42.738 ₺	-	205.587 ₺	61.120.150 ₺	514.185 ₺	2.592.488 ₺	65.276.664 ₺
Eylül	636.567 ₺	139.836 ₺	41.399 ₺	-	199.146 ₺	59.205.165 ₺	498.075 ₺	2.712.876 ₺	63.433.064 ₺
Ekim	620.737 ₺	136.359 ₺	35.478 ₺	-	194.194 ₺	57.732.875 ₺	485.687 ₺	3.400.609 ₺	62.605.939 ₺
Kasım	615.414 ₺	135.189 ₺	35.174 ₺	-	192.528 ₺	57.237.756 ₺	-	3.798.025 ₺	62.014.086 ₺
Aralık	610.000 ₺	134.000 ₺	36.800 ₺	-	190.835 ₺	56.734.260 ₺	-	3.777.036 ₺	61.482.931 ₺
Toplam	8.121.735 ₺	1.784.119 ₺	475.832 ₺	182.304 ₺	2.479.625 ₺	620.342.991 ₺	5.395.951 ₺	26.415.855 ₺	665.198.412 ₺

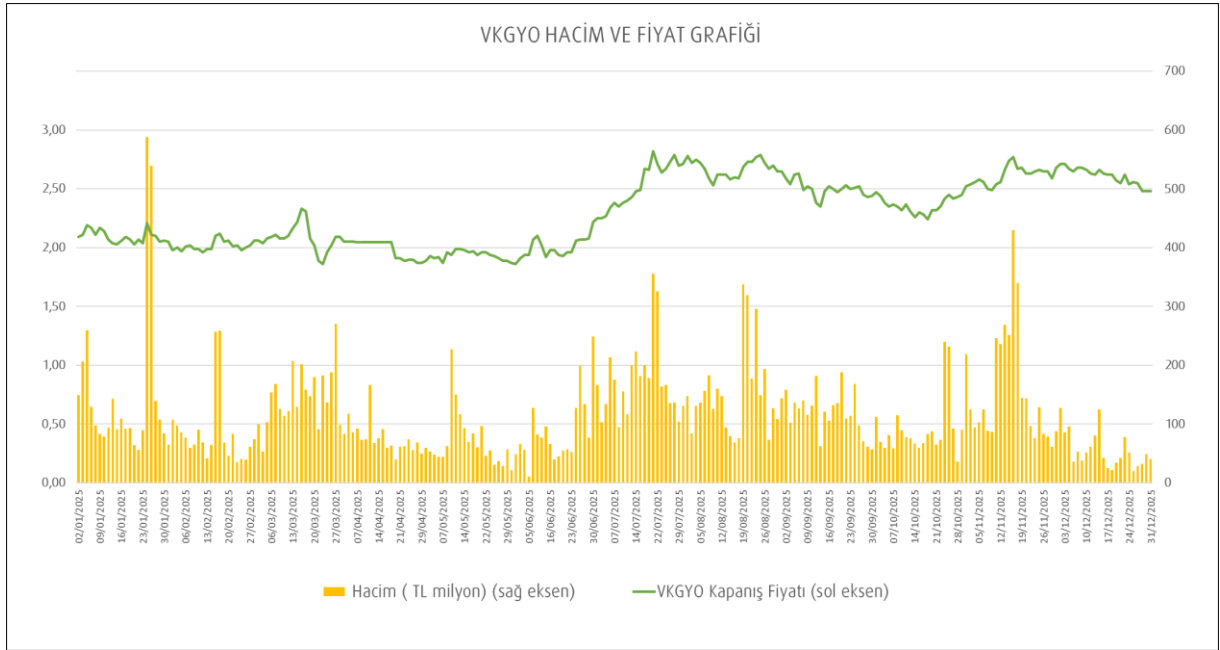
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	4,03
Likit Oran	2,96
Nakit Oran	2,50

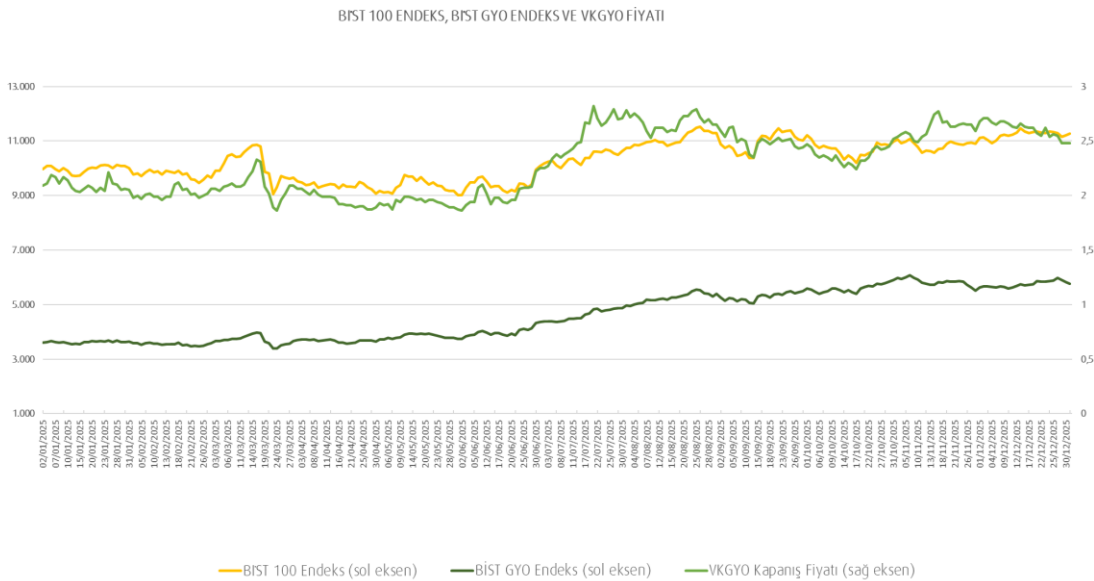
Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2025 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2025 – 31.12.2025 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

Şirketimiz, Yönetim Kurulu'nun 13 Ocak 2025 tarihli toplantısında; kayıtlı sermaye tavanının, 5.000.000.000,- TL'den 15.000.000.000,-TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, kayıtlı sermaye tavanını artırmak ve izin süresini güncellemek üzere Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye" Başlıklı 7. maddesinin tadili hususunda gerekli iznin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06 Şubat 2025 tarih E-12233903-340.08-67445 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 18 Şubat 2025 tarih E-5003549 1-431.02-00106135052 sayılı yazıları ile 29 Nisan 2025 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

Tadil metinleri KAP platformunda ve internet sayfamızda paylaşılmıştır.

İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünölen Önlemler

Vakıf GYO bu dönemde etkin satış pazarlama faaliyetleri ile güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi

Teknik -Operasyonel Genel Müdür Yardımcısı görevini vekaleten yürüten Sayın Adem ERCİN 28.07.2025 tarihi itibarıyla görevden ayrılmıştır. Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm güncel bilgi ve özgeçmişler; [Vakıf GYO : Üst Yönetim ve yönetim kurulu \(vakifgyo.com.tr\)](http://vakifgyo.com.tr) adresindeki bağlantıda bulunmaktadır.

Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2025 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, almaktadır.

Şirketimiz 2025 yılı tam tasdik hizmetlerini Kuzey Bağımsız Denetim ve YMM AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz ile DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında 24 Haziran 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin 2025 yıl sonu değerleme hizmeti alınması işleri için Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp 2025 yılı içerisinde değerleme gerektirecek varlıklarda değerleme hizmeti alınması işleri için Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ile Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ firmalarından hizmet alınmaktadır.

VSancaktepe Merkez Projesi'nde, Mesleki Kontrollük Hizmeti kapsamında, Mental Tasarım Proje Geliştirme Ve Yapı San. Tic. Ltd. Şti. firmasından, Proje Yönetim Hizmeti kapsamında, Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ firmasından hizmet alınmaktadır.

Kütahya İş Merkezi için Tasarım Hizmet sözleşmesi 2025 Aralık ayı içerisinde Erhan Vural Mimarlık Ltd. Şti. firması ile imzalanmıştır.

Şirketimiz, bilgi sistemleri bileşenleri altyapı temini ve işletiminin sağlanabilmesi için Türkiye Vakıflar Bankası TAO üzerinden bilgi işlem destek hizmeti temin etmiştir.

Şirketimiz, kurum içi ve kurum dışı yazışmaların yapılması ile geçmiş dönem evraklarının merkezi yönetimi için C.B.K.Soft Yazılım ve Donanım Elek.ve Bilgi Sist.San.Tic.A.Ş'den elektronik belge yönetim sistemi tebliğine uygun uygulama ve danışmanlık hizmeti almaktadır.

Entegre Yönetim sistemi ve Danışmanlık ve Destek Hizmetini BİMSER ÇÖZÜM YAZILIM TİC. AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz, bulunduğu gayrimenkul sektöründe, büyüyen piyasaya ve kurumsal yapısına uygun olarak kendi Kurumsal Kaynak Yönetim sistemini kurup; kısa, orta ve uzun vadede rekabet gücünü artırıp, sahip olduğu büyüme politikasını destekleyen, karar destek sürecinde hızlı, doğru ve güvenilir veri akışını sağlayacak, kurumun ve çalışanların verimliliğini artıran, kişiye bağlı olmadan şirketin tüm bilgi kaynaklarını ve iş süreçlerini entegre ve yönetilebilir bir sistem üzerinde konsolide edecek, süreç tabanlı yönetilebilen, maliyet yönetimini yüksek verimlilikte ve esneklikte yapabileceği bilişim teknolojilerini güçlü ve etkin kullanılacağı bir yapı oluşturmak amacıyla alınan ERP ürününün Danışmanlık ve destek hizmetini Agc Erp Hizm. Yaz. Ltd. Şti. temin etmiştir. Satış, Pazarlama ve Müşteri ilişkileri yönetimi süreçlerini daha kolay, hızlı ve etkin kullanabileceği hem operasyonel süreçlerini optimize etmelerine hem de müşteri memnuniyeti ve bağlılığını artırmalarına olanak sağlayarak ERP ile uyumlu çalışacak, standart olarak müşteri, aktivite, gayrimenkul, finans ve pazarlama gibi modüllere sahip olan CRM uygulaması teminini Turser Bilişim Hizmetleri LTD. ŞTi.'den temin etmiştir.

Değişim ve dönüşümü etkin yönetmek ve Vakıf GYO kurumsal performansını fark yaratan ve sürdürülebilir üstün performans seviyesine yükseltmek amacıyla başlatılan "Kurumsal Gelişim Projesi" kapsamında, Stratejik Planlama, Kurumsal Risk Yönetimi, Süreç Yönetimi, Kurum Kültürü Yönetimi ve kurumsal gelişimin izlenmesi konularında EBRULY Danışmanlık, Eğitim ve Tic. Ltd. Şti'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlanması ve BIST Sürdürülebilirlik Endeksi Kapsamında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (ESCARUS) ve CDP Raporlaması kapsamında Semtrio Eğitim Ve Danışmanlık A.Ş şirketinden danışmanlık hizmeti alınmıştır. TSRS raporlaması kapsamında, PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Şirketimiz Satış ve Pazarlama Faaliyeti konusunda MSA 27 Proje Geliştirme İnşaat Pazarlama A.Ş ve Kapasite Proje Pazarlama İnşaat Ticaret LTD ŞTİ şirketinden, Kiralama hizmeti kapsamında Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Tic. A.Ş şirketinden, Site Yönetim Danışmanlığı kapsamında Lonca Tesis Yönetim Danışmanlık Hizmetleri Tic. Ltd. Şti ve Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Tic. A.Ş şirketinden danışmanlık hizmeti almaktadır.

Şirketimizin kurumsal gelişim sürecinde İnsan Kaynakları Müdürlüğü bünyesinde yürütülen faaliyetleri daha verimli şekilde organize edebilmek ve iyileştirme ihtiyaçlarını belirlemek üzere Organik İK Danışmanlık firmasından Yönetim Sistemleri analizi ve İş Analizi danışmanlık hizmeti alınmıştır.

Şirketimizde İnsan Kaynakları Müdürlüğü İnsan Kaynakları süreçlerinin mevzuata uyumlu, etkin ve sürdürülebilir şekilde yürütülmesini teminen, bordro yönetimi ve iş hukuku alanında uzman danışmanlık hizmetlerinden yararlanılmaktadır.Bu kapsamda; bordro yönetimi açısından kritik önem arz eden yasal mevzuat değişikliklerinin ve güncellemelerin takip edilmesi, söz konusu değişikliklerin uygulamalara doğru ve zamanında yansıtılması ile süreçlerin mevzuata uyumunun sağlanması amacıyla Consulta İş ve Sosyal Güvenlik Mevzuatı Danışmanlık Hizmetleri AŞ'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Hukuki danışmanlık Hizmeti Yazar Egemen Hukuk Bürosu, Demirhan Hukuk&Danışmanlık Bürosu ve Acarlı Hukuk&Danışmanlık Bürosundan hizmet alınmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen kişi ve kurumlarla herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 65 dava bulunmakta olup, 40 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 13 dava asliye hukuk mahkemesinde, 1 dava idare mahkemesinde, 7 dava ticaret mahkemesinde, 2 dava iş mahkemesinde ve 1 dava vergi mahkemesinde görülmektedir.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülükler sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortaklar	Ortaklık Durumu
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk - Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO AŞ	Ortaklık Fesh edilmiştir.
Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı ("Vakıf - Obaköy")	Konut projesi	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Obaköy")	Devam Etmektedir.

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO’nun, Bizimtepe Aydos Projesini geliştirmek için %50, %50 oranında pay ile kurmuş olduğu adi ortaklık, kuruluş amacının gerçekleşmiş olması sebebiyle 25.12.2025 tarihli Ortaklar Kurulu Kararı ile feshedilmiş, fesih işlemi 31.12.2025 tarihli fesih ve tasfiye protokolü ile yürürlüğe girmiştir.

Vakıf GYO - Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.268 m2 yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99’a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy’e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49’unu ve belirlenen devir bedelini ödemiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

VakıfBank Finans Grubu’nun bir üyesi olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurur.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli çalışma alanlarımız:

- Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
 - Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı
 - Nitelikli Eğitim
 - Eşitsizliklerin Azaltılması
 - Toplumsal Cinsiyet Eşitliği
- Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projelerimiz

- Minyatür Yapı Yarışması – MDC’25 (Minyatür Design Competition)

Vakıf GYO’nun “Geleceğin Gücü, geleceğin İnşası” temel amacına uygun olarak; geleceğin mimarları ve mühendisleri olan gençlerin; fikir üretmelerini sağlamak, onları cesaretlendirmek, yenilikçi fikir ve projelerini dinlemek, bunların üzerinde çalışmak ve süreç sonunda projeleri ve öğrencileri ödüllendirmek amacıyla Yıldız Teknik Üniversitesi işbirliği ile gerçekleştirilen ve 4 yıldır desteklediğimiz Minyatür Yapı Yarışması ile üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılmasını hedefliyoruz.



- İklim Savunucuları Atölyesi

Vakıf GYO'nun "Geleceğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceği inşa edecek çocukların; iklim değişikliğinin etkileri ile ilgili farkındalıklarını arttırmak ve 8-12 yaş grubu öğrencilerimize sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılması hedefliyoruz.



- VakıfBank Spor Kulübü Sponsorluğu

VakıfBank Finans Grubu ailesinin bir üyesi olarak bir toplumun yaşam biçimini şekillendiren, sosyal sermayesini oluşturan parçalarından birinin de spor olduğuna inanıyor ve 2018 yılından beri VakıfBank Spor Kulübüne destek oluyoruz. VakıfBank Spor Kulübü voleybol okulları ve altyapı yatırımları için sağladığımız bu destek ile hem küçük kızlarımızın sporla tanışmasına olanak sağlamayı hem de kulübün ulusal ve uluslararası başarılarına katkı sağlamayı hedefliyoruz.



2025 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2025 yılı içerisinde, hâkim 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.

Bilanço

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR	5.216.113.188	4.664.580.482
Nakit ve nakit benzerleri	3.239.689.305	1.837.705.651
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>385.784.514</i>	<i>265.423.025</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>4.361.185</i>	<i>4.451.833</i>
Stoklar	1.393.472.236	2.227.687.091
Peşin ödenmiş giderler	41.192.000	10.184.584
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	--	37.275.221
Diğer dönen varlıklar	151.613.948	281.853.077
DURAN VARLIKLAR	25.905.376.700	24.247.500.580
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)</i>	<i>217.553.646</i>	<i>30.806.970</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)</i>	<i>3.076.746</i>	<i>6.938.203</i>
Stoklar (UV)	3.850.960.360	2.890.155.487
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.667.550.000	20.809.285.917
Maddi duran varlıklar	15.314.811	18.524.060
Maddi olmayan duran varlıklar		
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	<i>908.677</i>	<i>1.324.768</i>
Peşin ödenmiş giderler (UV)	150.012.460	480.443.079
Diğer duran varlıklar	--	10.022.096
TOPLAM VARLIKLAR	31.121.489.888	28.912.081.062

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.293.369.675	1.219.280.821
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	--	14.792.242
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	1.272.686	1.264.044
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	334.531.603	222.031.863
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.446.367	2.204.934
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	1.001.914	3.101.534
Ertelenmiş gelirler		
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	513.409.256	483.652.336
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	62.406.748	455.030.311
Dönem karı vergi yükümlülüğü	342.338.310	--
Kısa vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12.406.183	8.881.883
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	23.556.608	28.321.674
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.271.224.747	3.916.333.143
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i>	72.446.769	55.657.345
Ertelenmiş gelirler (UV)		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	1.108.150.459	311.698.443
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	4.992.244	4.825.804
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	--	26.789.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.085.635.275	3.517.362.033
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.564.594.422	5.135.613.964
ÖZKAYNAKLAR	24.556.895.466	23.776.467.098
Ödenmiş sermaye	3.450.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15.299.399.836	15.299.399.836
Paylara ilişkin primler/iskontolar	43.517.263	43.517.263
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	(3.637.622)	(3.555.388)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	313.244.639	313.244.639
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.673.860.748	698.396.671
Net dönem karı	780.510.602	3.975.464.077
TOPLAM KAYNAKLAR	31.121.489.888	28.912.081.062

Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 ve 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	2.674.199.996	7.957.626.419
Satışların maliyeti (-)	(910.825.351)	(6.421.040.684)
Brüt Kar	1.763.374.645	1.536.585.735
Genel yönetim giderleri (-)	(258.722.005)	(287.373.468)
Pazarlama giderleri (-)	(109.649.681)	(127.562.413)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.109.656.454	7.314.210.091
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(136.763.424)	(981.468.164)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	2.367.895.989	7.454.391.781
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	2.367.895.989	7.454.391.781
Finansman giderleri (-)	(4.217.832)	(17.386.352)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)	(536.777.242)	(561.146.180)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/ (Zararı)	1.826.900.915	6.875.859.249
Vergi Geliri / (Gideri)	(1.046.390.313)	(2.900.395.172)
- Dönem Vergi Gideri	(478.081.828)	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(568.308.485)	(2.900.395.172)
Dönem Net Karı	780.510.602	3.975.464.077
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(117.477)	(602.703)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	35.243	180.811
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/(Gideri)	(82.234)	(421.892)
Toplam Kapsamlı Gelir	780.428.368	3.975.042.185

(*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları www.kap.org.tr ve www.vakifgyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.239.689.305	1.837.705.651
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	26.911.982.596	25.927.128.495
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		969.817.987	1.147.246.916
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	31.121.489.888	28.912.081.062
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	14.792.242
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	24.556.895.466	23.776.467.098
Diğer kaynaklar		6.564.594.422	5.120.821.722
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	31.121.489.888	28.912.081.062
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri			
ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.229.938.389	1.833.588.106
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9.750.916	4.117.545
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	2.143.181.165	2.080.434.295
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1		
İşletmeci şirkete iştirak	(a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	718.656.320	928.857.639
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	9.750.916	4.117.545

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	31/12/2025	31/12/2024	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	(b) Md.24 / (a) ,	96,85%	96,02%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,03%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6,89%	7,20%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	2,93%	3,97%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,03%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,03%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	06.10.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	16.12.2025 / VKGYO-2510020
Değerleme Tarihi	15.12.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları,Fidanlık
Nihai Değer	783.280.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	06.10.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	16.12.2025 / VKGYO-2510019
Değerleme Tarihi	15.12.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	615.130.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	06.10.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	16.12.2025 / VKGYO-2510021
Değerleme Tarihi	15.12.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	738.280.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Etimesgut ENH Arsalar
Sözleşme Tarihi	06.10.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	10.12.2025 / VKGYO-2510011
Değerleme Tarihi	09.12.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	14.790.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	Kütahya Merkez Arsa
Sözleşme Tarihi	06.10.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.12.2025 / VKGYO-2510022
Değerleme Tarihi	29.12.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Nihai Değer	36.200.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Fatih Bina
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
08.12.2025 / VKGYO-2510014
05.12.2025
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
73.315.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İzmir Aliağa Bina
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
08.12.2025 / VKGYO-2510017
05.12.2025
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
75.153.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
08.12.2025 / VKGYO-2510012
05.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
180.330.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel VSancaktepe Merkez Projesi
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31.12.2025 / VKGYO-2510023
31.12.2025
Pazar Yaklaşımı, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değeri
Arsa
2.673.000.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Medyan Kadıköy Projesi Bağımsız Bölümleri
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
26.12.2025 / VKGYO-2510024
23.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Tamanlanma Durumu Değeri (26 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
205.961.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İzmir Konak 8601/2 Parsel VYenikonak Projesi
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31.12.2025 / VKGYO-2510018
31.12.2025
Pazar Yaklaşımı, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (174 Adet Konut, 350 Adet Ofis ve 52 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
3.028.260.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Sancaktepe 8741/33 Parsel Arsa
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24.12.2025 / VKGYO-2510028
23.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
797.830.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi

Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31.12.2025 / VKGYO-2510026
31.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 138 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri

TKGM Nitelik
Nihai Değer

B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok amaçlı Salonlar ve Arsası
44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
6.884.870.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25.12.2025 / VKGYO-2510013
24.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 48 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
12.470.719.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31.12.2025 / VKGYO-2510016
30.12.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 50 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
28 Katlı A Blok18 Katlı B Bloklı Betonarme Bina Ve Arsası
803.315.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Kocaeli Gebze 6365/14 Parsel ve 6365/15 Parsel Arsalar
06.10.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31.12.2025 / VKGYO-2510027
30.12.2025
Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
822.302.000,-TL



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi
No:7/A Kat:14-13 PK:34768 Ümraniye/ İSTANBUL
T: +90 216 285 94 00

www.vakifgyo.com.tr |     /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.