

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME RAPORU

: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TARİH: 19.09.2025

LİDER ANALİST: NİHAL ÖÇTEN

+90 212 232 84 50 nihal.ogten@drccrating.com.tr

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:



GÜNCELLEME:



ŞİRKET PROFİLİ		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL Tel: +90 216 285 94 00 www.vakifgyo.com.tr yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Şuayyip İLBİLGİ GENEL MÜDÜR: Onur İNCEHASAN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Tülay ÖZTÜRK YATIRIMCI İLETİŞİM : +90 216 285 94 00	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (VKGYO), Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. öncülüğünde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuş ve aynı yıl 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilerek Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Türkiye'nin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından GYO statüsü verilen ilk şirketi olma özelliğine sahiptir. Şirketin faaliyet alanı, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket olarak 2025 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik endeksine dahil olmuştur. Şirketin hâkim ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dur. 2025 yılı itibarıyla şirketin sermayesi 3.450.000.000 TL olup, %53,77'si VakıfBank'a, %7,33'ü VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'na, %6,48'i VakıfBank Emekli Sandığı Vakfı'na aittir. Halka açıklık oranı ise yaklaşık %32,4'tür. Bu oran, şirketin Borsa İstanbul Kurumsal Yönetim Endeksi gibi endekslerde yer alabilmesine olanak tanımaktadır. 2024 yılı içerisinde Vakıf GYO, ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ile entegre şekilde; ISO 10002:2018 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi ve ISO 14064-1:2018 Sera Gazı Emisyonlarının Doğrulanması standardına yönelik belgeleri alarak Entegre Kalite Yönetim Sistemi'ni oluşturmuştur. Vakıf GYO'nun 2024 yılı sonu itibarıyla aktif büyüklüğü yaklaşık 22 milyar TL'dir ve özkaynakları yıllık bazda %16,4 oranında büyüyerek 18,2 milyar TL'ye yaklaşmıştır.	
UYUM NOTU	9,42 *	
	9,39	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,18	Genel kurul toplantısı öncesinde yapılan bildirimler ile toplantının icrası, ilgili mevzuat, Şirket ana sözleşmesi ve iç düzenlemelere tam uyum içinde gerçekleştirilmiştir. Oy haklarına ilişkin imtiyazlar bulunmakla birlikte, azınlık haklarına yönelik yapılacak iyileştirmeler, kurumsal yönetim ilkeleriyle uyum açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilecektir.
	9,09	
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,63	Şirketin kapsamlı ve güncel bir kurumsal internet sitesi bulunmaktadır. Özellikle Yatırımcı ilişkileri bölümü, paydaşların ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde kullanıcı dostu ve erişilebilir bir yapıda tasarlanmıştır.
	9,52	
MENFAAT SAHİPLERİ	9,73	Şirket, çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturmuş ve bu politika kamuoyunun erişimine sunularak şeffaflık ilkesine uygun hareket edilmiştir. Şirket bünyesinde hâlihazırda sendikalı çalışan bulunmamakla birlikte, çalışanlarla ilişkiler iletişime dayalı bir çerçevede yürütülmektedir.
	9,47	
YÖNETİM KURULU	9,30	Yönetim kurulu üyelerinin, gayrimenkul sektörü ve sermaye piyasaları konularında gerekli bilgi birikimi ve mesleki deneyime sahip oldukları görülmektedir. Bu durum, stratejik karar alma süreçlerine katkı sağlamaktadır. Diğer yandan, yönetim kuruluna yönelik bireysel veya kurumsal performans değerlendirme mekanizmalarının uygulamaya alınması, kurumsal yönetim uygulamalarının derinleştirilmesi açısından olumlu bir gelişme olacaktır. Ayrıca, yönetim kurulu üyeleri arasında kadın temsilci bulunmaması, çeşitlilik ilkesine uyum açısından iyileştirmeye açık bir alan olarak değerlendirilmiştir.
	9,47	

*Hücrelerin sağ altındaki notlar önceki notlardır.



Kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirmesi notları; Vakıf GYO'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine verdiği öneme, bu ilkelerin uygulanmasında yatırımcı ilişkileri müdürlüğünün etkinliğine, pay sahiplerinin kurumsal internet sitesinde bilgiye erişimlerinin kolaylaştırılması için yapılan çalışmalara, izleme döneminde çeşitli alanlarda alınan ödüllere, sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik alanlarında yapılan çalışmalara, çalışanlara yönelik olarak ortaklık pay edindirme planlarının olmamasına, faaliyetlerini Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun bir biçimde yürütme isteğine ilişkin görüşümüzü yansıtmaktadır.

Pay Sahipleri

Vakıf GYO Ortaklık Yapısı (4 Ağustos 2025)

	Ortaklık Payı (1.000 ₺)	%
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	1.855.078	53,77
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	252.921	7,33
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	223.392	6,48
Diğer	1.118.606	32,42
Toplam	3.450.000	100,00

• Vakıf GYO'nun 2024 hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 29 Nisan 2025 tarihinde saat 14:00'te Şirket'in genel merkezinde gerçekleştirilmiştir.

• Pay sahipleri, kurumsal internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılığıyla düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

• Vakıf GYO'nun esas sözleşmesinde, sermayenin yirmide birinden daha düşük paya sahip olan pay sahiplerine azlık haklarının tanınmasına ilişkin

herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ayrıca, oy haklarına ilişkin mevcut imtiyazların kaldırılması veya sınırlandırılmasına yönelik yapılacak düzenlemelerin, pay sahipliği haklarının eşitliği ilkesine ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum açısından olumlu katkılar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

- Vakıf GYO'nun kurumsal internet sitesi, güncelliği, erişilebilirliği ve içerik zenginliği açısından Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 'Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık' başlığı altında yer alan ilkelere uyumlu bir şekilde yapılandırılmıştır. Özellikle Yatırımcı İlişkileri bölümü, paydaşlara yönelik bilgilerin açık, anlaşılır ve hızlı erişilebilir biçimde sunulması açısından kullanıcı dostu bir tasarıma sahiptir.
- Şirket tarafından yayımlanan Faaliyet Raporu, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda hazırlanmış; finansal, operasyonel ve yönetimsel bilgilerin yanı sıra risk yönetimi, iç kontrol ve stratejik hedeflere yönelik detaylı açıklamalara da yer verilerek şeffaflık ilkesi çerçevesinde oluşturulmuştur.
- Sürdürülebilirlik, Vakıf GYO'nun uzun vadeli stratejik hedeflerinin merkezinde yer almakta olup, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) alanlarında yürütülen faaliyetlerin hem entegre raporlamaya hem de küresel sürdürülebilirlik standartlarına (örneğin GRI – Global Reporting Initiative, TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures) uyum gözetilerek hazırlandığı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda, sürdürülebilir değer yaratma, iklim değişikliğiyle mücadele, kaynak verimliliği, paydaş katılımı ve toplumsal sorumluluk gibi alanlarda yapılan çalışmalar, şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını güçlendirmektedir.
- Sürdürülebilirlik alanındaki tüm çalışmaların paydaşlarla şeffaf bir biçimde paylaşılmasını sağlamak amacıyla Vakıf GYO'nun kurumsal internet sitesinde 'Vakıf GYO Sürdürülebilirlik' başlığı altında özel bir bölüm oluşturulmuş; raporlar ve faaliyetlere bu bölümde yer verilmektedir.

Menfaat Sahipleri

- Şirket, 2025 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik endeksine dahil olmuştur.
- Şirketin çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) kriterlerine uyumlu şekilde kurumsal sürdürülebilirlik uygulamalarını güçlendirmesi ve bu alandaki performansını belgeye dayalı olarak yönetmesi, kurumsal yönetim uygulamaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.
- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler Şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.
- Yatırımcıların korunması amacıyla 02.08.2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile güncellenen Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin düzenleme kapsamında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ('GYO') sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir. Bu doğrultuda Vakıf GYO'nun kâr dağıtım politikası, Yönetim Kurulu kararıyla yeniden düzenlenmiş, 03.04.2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuş ve 29.04.2025 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da onaylanmıştır.



Yönetim Kurulu

- Vakıf GYO'nun yönetim organları; Genel Kurul, Yönetim Kurulu, üst yönetim ve Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile Denetim Komitesi'nden oluşmaktadır.
- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri sırasında doğabilecek kusurları ve şirkete verebilecekleri zararlar için, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği'nin 4.2.8 maddesi uyarınca, şirket sermayesinin %25'inden fazla tutarda sorumluluk sigortası yaptırılmış olup, bu husus Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.
- Şirketin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmaması yönünde bir hedef ve zaman çizelgesi belirleyen yazılı bir politikası bulunmamaktadır; ancak Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenleme de mevcut değildir.