

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak 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) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Shape the future
with confidence

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 21.667.550.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme Şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, örneklem usulü seçilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, örneklem usulü seçilen değerlendirme raporları için, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka Şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı örneklem usulü seçilen değerlendirme raporları için tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.



Shape the future
with confidence

Stoklar	
31 Aralık 2025 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 1.393.472.236 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 3.850.960.360 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturma ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, stoklar, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması, Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



**Shape the future
with confidence**

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Shape the future
with confidence**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile, varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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



13 Şubat 2026
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2 -3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-29
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-32
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	32-33
5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	33
6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	34
7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35-36
9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DÜREN VARLIKLAR	36
10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-43
11. STOKLAR.....	43-45
12. MADDİ DÜREN VARLIKLAR.....	45-46
13. MADDİ OLMAYAN DÜREN VARLIKLAR.....	46
14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	47-48
15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	49-50
16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DİŞİNDA KALANLAR).....	51-52
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	52-54
18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	55
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	55-56
21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	56
22. FİNANSMAN GİDERLERİ	57
23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	57-58
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	59
25. PAY BAŞINA KAZANÇ	59
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-64
27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	65-66
28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	66
29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67-69

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	Dipnot Referansı	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	4	3.239.689.305	1.837.705.651
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	385.784.514	265.423.025
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	4.361.185	4.451.833
Stoklar	11	1.393.472.236	2.227.687.091
Peşin ödenmiş giderler	8	41.192.000	10.184.584
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9,23	--	37.275.221
Diğer dönen varlıklar	9	151.613.948	281.853.077
DURAN VARLIKLAR		25.905.376.700	24.247.500.580
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	6	217.553.646	30.806.970
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	7	3.076.746	6.938.203
Stoklar (UV)	11	3.850.960.360	2.890.155.487
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	21.667.550.000	20.809.285.917
Maddi duran varlıklar	12	15.314.811	18.524.060
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	908.677	1.324.768
Peşin ödenmiş giderler (UV)	8	150.012.460	480.443.079
Diğer duran varlıklar	9	--	10.022.096
TOPLAM VARLIKLAR		31.121.489.888	28.912.081.062

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	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>	3,5	--	14.792.242
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	1.272.686	1.264.044
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	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>	7	1.001.914	3.101.534
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,16	513.409.256	483.652.336
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	62.406.748	455.030.311
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	342.338.310	--
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	12.406.183	8.881.883
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	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>	7	72.446.769	55.657.345
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	1.108.150.459	311.698.443
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	4.992.244	4.825.804
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	15	--	26.789.518
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	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	17	3.450.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	15.299.399.836	15.299.399.836
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17	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>	17	(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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 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.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	2.674.199.996	7.957.626.419
Satışların maliyeti (-)	18	(910.825.351)	(6.421.040.684)
Brüt Kar		1.763.374.645	1.536.585.735
Genel yönetim giderleri (-)	19	(258.722.005)	(287.373.468)
Pazarlama giderleri (-)	19	(109.649.681)	(127.562.413)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.109.656.454	7.314.210.091
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(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 (-)	22	(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	23	(478.081.828)	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	23	(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)	15	(117.477)	(602.703)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	23	35.243	180.811
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/(Gideri)		(82.234)	(421.892)
Toplam Kapsamlı Gelir		780.428.368	3.975.042.185
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,226	1,152

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>				<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler	2.950.000.000	15.103.903.510	43.517.263	(3.133.496)	275.247.518	(474.934.368)	2.523.972.158	20.418.572.585
Sermaye artırım (bedelsiz)	500.000.000	195.496.326	--	--	--	(695.496.326)	--	--
Diğer düzeltmeler (*)	--	--	--	--	--	(617.147.672)	--	(617.147.672)
Transferler	--	--	--	--	37.997.121	2.485.975.037	(2.523.972.158)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(421.892)	--	--	3.975.464.077	3.975.042.185
31 Aralık 2024 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	15.299.399.836	43.517.263	(3.555.388)	313.244.639	698.396.671	3.975.464.077	23.776.467.098
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	15.299.399.836	43.517.263	(3.555.388)	313.244.639	698.396.671	3.975.464.077	23.776.467.098
Transferler	--	--	--	--	--	3.975.464.077	(3.975.464.077)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(82.234)	--	--	780.510.602	780.428.368
31 Aralık 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	15.299.399.836	43.517.263	(3.637.622)	313.244.639	4.673.860.748	780.510.602	24.556.895.466

(*) Not 24 içerisinde açıklanmıştır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ 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
	<i>Dipnot Referansı</i>		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		2.090.898.352	829.065.572
Dönem Net Karı		780.510.602	3.975.464.077
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(472.014.782)	(4.388.552.014)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	4.744.585	6.566.445
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	15	13.807.783	10.848.840
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11	(229.237.659)	(673.201.297)
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	4,6	1.437.852	1.581.029
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,22	(975.491.729)	(643.858.358)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(725.468.323)	(6.354.345.298)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.046.390.313	2.900.395.172
Parasal kayıp (kazanç)/kayıp		391.802.396	363.461.453
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		979.950.497	678.704.130
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(308.546.017)	(128.204.783)
Stoklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		102.647.641	6.030.439.964
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		299.423.203	196.631.748
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		112.508.382	(928.584.822)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.689.804	(14.396.134)
Ertelemiş gelirlerdeki artış / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		433.585.373	(4.988.792.036)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		325.642.111	511.610.193
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.288.446.317	265.616.193
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(6.279.929)	(6.417.656)
Vergi iadeleri /(ödemeleri)		(147.317.631)	(37.275.221)
Alınan faiz		956.049.595	607.142.256
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(133.915.005)	(117.417.670)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		50.143	2.071
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımı	12	(679.809)	(3.471.875)
Maddi olmayan duran varlık alımı	13	(489.579)	(310.160)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(132.795.760)	(113.637.706)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(12.651.080)	(144.632.774)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(11.248.232)	(133.687.338)
Ödenen faiz		(1.402.848)	(10.945.436)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)		1.944.332.267	567.015.128
Nakit ve Nakit Benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(563.246.439)	(473.825.264)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.770.117.511	1.676.927.647
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	3.151.203.339	1.770.117.511

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Vakıf GYO" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi Akyaka Park No: 7A Ümraniye / İstanbul- Türkiye.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	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 (31 Aralık 2024: 5.000.000.000 TL). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 42 kişidir (31 Aralık 2024: 42 kişi).

Şirket'in, 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 Şirketin 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 hâkim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, öz kaynak 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
Halk GYO- Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk- Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.
Vakıf GYO – Obaköy Adi Ortaklığı ("Vakıf - Obaköy")	Konut projesi	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Obaköy")

Halk - Vakıf

Halk -Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk -Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır.

Halk- Vakıf, kuruluş amacının gerçekleşmiş olması sebebiyle 25.12.2025 tarihli Ortaklar Kurulu Kararı ile feshedilmiş, fesih işlemi 31 Aralık 2025 tarihli fesih ve tasfiye protokolü ile yürürlüğe girmiştir.

Vakıf - 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

b. TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulamasına son verilmiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (“TMS 29”) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığını belirtmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye’de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29’un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye’de Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi (“TÜFE”) baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %211 olmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl Sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme Katsayısı
2004	113,86	13,86	30,86132
2005	122,65	7,72	28,64957
2006	134,49	9,65	26,12737
2007	145,77	8,39	24,10558
2008	160,44	10,06	21,90146
2009	170,91	6,53	20,55977
2010	181,85	6,40	19,32290
2011	200,85	10,45	17,49500
2012	213,23	6,16	16,47925
2013	229,01	7,40	15,34374
2014	247,72	8,17	14,18485
2015	269,54	8,81	13,03654
2016	292,54	8,53	12,01159
2017	327,41	11,92	10,73232
2018	393,88	20,30	8,92117
2019	440,50	11,84	7,97700
2020	504,81	14,60	6,96078
2021	686,95	36,08	5,11518
2022	1128,45	64,27	3,11389
2023	1859,38	64,77	1,88981
2024	2684,55	44,38	1,30892
2025	3513,87	30,89	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Öz kaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, öz kaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e. Müşterek faaliyetler

Müşterek faaliyetler, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 5.216.113.188 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.293.369.675 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin finansal tablolarda taşınan değerleri 26.911.982.596 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2024 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde ve politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGG, öz kaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025’te “TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem bedeli”ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Füli vekilin” belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (devamı)

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı:

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi:

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1 Hasılat (Devamı)

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir. Ayrıca şirket satış vaadi sözleşmelerinde cayma hakkı olup, sözleşme bedelini nakit olarak tahsil etmez ise, sözleşmeye konu bedelleri finansal durum tablosunda göstermez.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4 – 10

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak ıskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacaklara ayrılan kredi zarar karşılığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 229.967 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.7 Netleştirme

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

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket’in yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.5.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri öz kaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek öz kaynaklarda gösterilirler.

2.5.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.5.12 Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.15 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

Şirket bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı vardır. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Değerlendirmeler neticesinde TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Şirket hali hazırda olan kira yükümlülüklerini ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydetmektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir. Şirket ilişkili tarafları dipnot 3'de açıklamıştır.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket' in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Bu hesaplamada Şirket, yukarda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2025 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025 tarihi değeri: 46.655,43 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapımı bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltililebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştuğu dönemde giderleştirilir. Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Şirket'in edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin oluştuğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiyenin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir. Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır. Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır. Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez.

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da gayrimenkul yatırım alanında yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31 Aralık 2025 TL (m2)	31 Aralık 2024 TL (m2)
İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada- 12 Parsel	Pazar Yaklaşımı	1.725.860	1.633.067
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	144.111	141.894
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	169.802	166.136
Medyan Kadıköy Projesi	Pazar Yaklaşımı	75.473	91.694
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	118.670	115.185
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	118.670	115.185
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	118.670	115.185
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	66.156	69.537
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	17.573	48.211
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 Parsel	Pazar Yaklaşımı	58.150	56.828
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	Pazar Yaklaşımı	28.940	27.672
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	176.123	169.718

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 151.589.760 TL (31 Aralık 2024: 291.871.709 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin tamamı kısa vadeli olup uzun vadeli KDV alacakları bulunmamaktadır.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Tanım</u>
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	Ortak
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	Ortak
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	Ortak
Türkiye Sigorta A.Ş.	İlişkili Şirket
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	İlişkili Şirket
PYS Güvenlik A.Ş.	İlişkili Şirket
Vakıf Faktoring A.Ş.	İlişkili Şirket
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İlişkili Şirket

İlişkili Taraf Bakiyeleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	2.775.868.171	2.514.893	--	--	513.409.256
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	5.625.301	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	--	885.433	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	--	367.813	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	19.440	--
Toplam	2.775.868.171	8.140.194	--	1.272.686	513.409.256

31 Aralık 2024	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	1.833.259.805	406.053	14.792.242	--	483.652.336
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	3.641.540	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	--	897.921	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	--	347.274	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	18.849	--
Toplam	1.833.259.805	4.047.593	14.792.242	1.264.044	483.652.336

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	639.574.117	530.385.635
Toplam	639.574.117	530.385.635

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Faiz Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	976.013.725	653.406.516
Toplam	976.013.725	653.406.516

1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %60'ını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 31 Aralık 2024: %15)

Kira Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	4.710.818	4.523.291
Toplam	4.710.818	4.523.291

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Türkiye Sigorta A.Ş.	21.070.912	7.203.748
Toplam	21.070.912	7.203.748

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	143.441	10.203.763
Toplam	143.441	10.203.763

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	13.230.184	10.455.035
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	8.421.785	10.774.164
PYS Güvenlik A.Ş.	3.729.248	3.251.919
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	209.956	206.959
Toplam	25.591.173	24.688.077

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	3.928.951	4.756.525
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	13.583.237	16.738.938
Toplam	17.512.188	21.495.463

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	3.046	2.789
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	5.044.808	4.132.564
- Vadeli mevduat	3.233.654.620	1.833.666.453
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	(311.008)	(106.076)
Kredi kartı alacakları	1.297.839	9.921
Toplam	3.239.689.305	1.837.705.651
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(88.485.966)	(67.588.140)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	3.151.203.339	1.770.117.511

(*) TFRS 9 kapsamında beklenen kredi zararlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32-37 gündür.

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL	5.044.808	4.132.564
Toplam	5.044.808	4.132.564

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	1.276.013.700	40	27 Şubat 2026
TL	817.633.215	39	19 Ocak 2026
TL	434.157.107	40	9 Ocak 2026
TL	392.499.049	38,5	16 Ocak 2026
TL	123.531.901	38,8	13 Şubat 2026
TL	63.561.797	38,8	30 Ocak 2026
TL	62.038.356	40	2 Ocak 2026
TL	50.106.164	38,8	2 Şubat 2026
TL	14.113.331	38	2 Ocak 2026
Toplam	3.233.654.620		

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	620.714.488	50	17 Ocak 2025
TL	459.678.837	50	3 Ocak 2025
TL	327.667.128	50	24 Ocak 2025
TL	249.123.550	47,5	31 Ocak 2025
TL	81.324.906	50	10 Ocak 2025
TL	46.994.364	46	2 Ocak 2025
TL	22.157.819	50	13 Ocak 2025
TL	21.480.934	49,5	13 Şubat 2025
TL	4.441.631	45,5	2 Ocak 2025
TL	82.559	13	2 Ocak 2025
TL	237	4,8	2 Ocak 2025
Toplam	1.833.666.453		

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	--	14.792.242
Toplam	--	14.792.242

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	--	14.792.242
Toplam	--	14.792.242

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	376.429.603	172.096.430
Ticari alacaklar	10.481.755	94.801.548
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	(1.126.844)	(1.474.953)
Toplam	385.784.514	265.423.025

(*) TFRS 9 kapsamında beklenen kredi zararlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	217.553.646	30.806.970
Toplam	217.553.646	30.806.970

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar (*)	195.123.618	127.962.459
Borç tahakkukları (**)	139.407.985	94.069.404
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	1.272.686	1.264.044
Toplam	335.804.289	223.295.907

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2024: 45 gün).

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 139.407.985 TL tutarındaki borç tahakkuklarının; 647.123 TL'si Tablo Adalar projesinin satış-kiralama komisyon bedellerinden, 2.699.595 TL'si Medyan Kadıköy Konut projesinin satış-kiralama komisyon bedellerinden, 136.061.267 TL'si Sancaktepe projesinin hakedişlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.361.185	4.451.833
Toplam	4.361.185	4.451.833

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.076.746	6.938.203
Toplam	3.076.746	6.938.203

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	494.269	3.099.729
Diğer borçlar	507.645	1.805
Toplam	1.001.914	3.101.534

Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	72.446.769	55.657.345
Toplam	72.446.769	55.657.345

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	28.246.488	2.847.506
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.805.318	3.289.485
Toplam	33.051.806	6.136.991
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	8.140.194	4.047.593
İlişkili Taraf Toplamı	8.140.194	4.047.593
Toplam	41.192.000	10.184.584

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	150.012.460	480.439.400
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	--	3.679
Toplam	150.012.460	480.443.079

Verilen sipariş avansları ana yüklenim işleri taahhüdü kapsamında verilmiş avans bedelinden oluşmakta olup, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VSancaktepe Merkez Projesi	150.012.460	258.559.567
Nidapark Küçükyalı Projesi (*)	--	221.879.832
Diğer	28.246.488	2.851.186
Toplam	178.258.948	483.290.585

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Nidapark Küçükyalı projesinde bulunan 12 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır. (31 Aralık 2024: 12 adet)

9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar	--	37.275.221
Toplam	--	37.275.221

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KDV alacağı	151.589.760	281.849.613
Diğer dönen varlıklar	24.188	3.464
Toplam	151.613.948	281.853.077

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KDV alacağı	--	10.022.096
Toplam	--	10.022.096

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Arsalar / Projeler</i>	3.998.983.000	3.890.150.103
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Binalar</i>	17.668.567.000	16.919.135.814
Toplam	21.667.550.000	20.809.285.917

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	783.280.000
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	738.280.000
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	615.130.000
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	26 Aralık 2025	205.961.000
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	24 Aralık 2025	797.830.000
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	822.302.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	36.200.000
Toplam			3.998.983.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	760.281.544
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	716.596.230
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	597.065.356
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	18 Aralık 2024	250.226.864
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	779.692.877
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	786.287.232
Toplam			3.890.150.103

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı – 1 Ocak	3.890.150.103	12.153.047.412
Girişler	39.414.240	2.904.825
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	(29.895.897)	(822.942.704)
Transferler (*)	99.314.554	(7.442.859.430)
Dönem sonu	3.998.983.000	3.890.150.103

(*) 31 Aralık 2024 tarihinde İUFM Arsa ve Projesi 16.02.2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

(*) 2025 yıl sonunda yeniden inşa edilmek üzere yıkım işlemleri tamamlanan Kütahya/Merkez İş Merkezi yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

İzmir Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 18.005 m²'dir. Bu arsalar 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır.

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 16 Aralık 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.136.690.000 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Medyan Kadıköy Projesi

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Medyan Kadıköy" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. Geline süreçte, projenin tamamlanmasına yönelik çalışmalara başlanmış, Ana Yüklenici Haldız İnşaat ile alt yüklenicileri arasında gerçekleşen İhale 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. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26 Aralık 2025 tarihli raporuna göre Medyan Kadıköy Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 205.961.000 TL'dir.

İstanbul Samandıra Arsası

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselde yer alan 21.000 m² alanlı gayrimenkul, 12.08.2022 tarihinde AC Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır. Yoldan ihdas, tevhid ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüzölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. 8741 Ada, 13 Parsel sayılı taşınmaz nezdinde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince İmar Uygulama işlemleri tamamlanmış olup taşınmaz 23.05.2025 tarihinde tapu kaydında 8741 ada 33 parsel olarak tescil olmuştur.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 33 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 24 Aralık 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 797.830.000 TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayirova Arsası

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayirova 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 değerlendirme 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 ifrazdan oluşmuştur. Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayirova Mahallesi 6365 Ada 14 ve 15 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 822.302.000 TL'dir.

Kütahya / Merkez İş Merkezi

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2025 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 36.200.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 182.304 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2024: 3.818.980 TL).

2025 yıl sonunda yeniden inşa için yıkım işlemleri tamamlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2025	12.470.719.000
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	75.153.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	73.315.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	180.330.000
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	4.869.050.000
Toplam			17.668.567.000

Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2024	11.800.218.272
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	78.993.520
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2024	72.187.119
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	176.436.314
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2024	99.314.554
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2024	4.691.986.035
Toplam			16.919.135.814

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	16.919.135.814	462.096.891
Girişler (*)	93.381.520	110.732.881
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	755.364.220	7.177.288.002
Transferler (**)	(99.314.554)	9.169.018.040
Dönem sonu	17.668.567.000	16.919.135.814

- (*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişler İFM projesine ilişkin ödemelerden oluşmaktadır.
- (**) 2024 yılında İUFM Arsa ve Projesi 16.02.2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.
- (**) 2025 yıl sonunda yeniden inşa edilmek üzere yıkım işlemleri tamamlanan Kütahya/Merkez İş Merkezi yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Finans Merkezi

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhit edilip 6 no'lu tek parsel dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774 m² ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

Söz konusu arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan ilgili proje 22 Mayıs 2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İFM projesi kapsamında yapılmakta olan, ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır.

Şirket'in İstanbul Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz konusu iş için REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

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

İstanbul Finans Merkezinde yer alan A Blok, T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanarak satılmıştır.

A Blok kesin kabulü 21 Nisan 2025 tarihinde yapılmıştır. B Bloкта banka tarafından yapılan iç mimari yerleşim işleri devam etmektedir. Yüklenici firma ile 27.09.2024 tarihinde protokol imzalanmıştır. Yapılan protokole göre kesin kabul tarihi, banka tarafından yapımı devam eden iç mimari yerleşim işlerinin bitim tarihi olan 13.07.2025 olarak güncellenmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2025 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.470.719.000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 620.342.991 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2024: 514.816.001 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 8 Aralık 2025 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 180.330.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 8.121.735 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 6.161.858 TL).

İzmir / Aliğa İş Merkezi

İzmir / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.323 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 8 Aralık 2025 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 75.153.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.259.951 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2024: 2.253.641 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 8 Aralık 2025 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 73.315.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.479.625 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2024: 2.466.423 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ankara / Cubes Ankara Ticari 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 inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyünde yer alan 27.645,81m² ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmış, ticari üniteler stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli raporuna göre Cubes Ankara Ticari Üniteler'in pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.869.050.000 TL'dir. 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 26.415.855 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 1.314.509 TL).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri
İstanbul Finans Merkezi	25 Mart 2025	3.873.577.600	25 Mart 2025	5.070.215.910
İzmir/Aliağa İş Merkezi	6 Şubat 2026	27.849.150	7 Şubat 2025	31.517.040
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	6 Şubat 2026	22.355.100	7 Şubat 2025	26.619.965
İstanbul Fatih İş Merkezi	6 Şubat 2026	10.708.977	7 Şubat 2025	12.119.410
Kütahya/Merkez İş Merkezi	6 Şubat 2026	--	7 Şubat 2025	49.074.152
		3.934.490.827		5.189.546.477

11. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cubes Ankara Projesi	960.874.871	1.388.329.415
Tablo Adalar Projesi	432.597.365	839.212.224
Bizimtepe Aydos Projesi	--	145.452
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	1.393.472.236	2.227.687.091
VSancaktepe Merkez Projesi	2.649.454.009	1.896.315.591
İzmir Konak Arsa	1.201.506.351	1.223.077.555
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(229.237.659)
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	3.850.960.360	2.890.155.487
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	5.244.432.596	5.117.842.578

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	(229.237.659)	(902.438.956)
Dönem gideri (-)	--	(119.735.034)
Değer düşüklüğü iptali	229.237.659	792.936.331
Dönem Sonu	--	(229.237.659)

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. STOKLAR (Devamı)

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari ünite satışları tamamlanmıştır.

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

Şirket, 15.268 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31 Ocak 2018 tarihinde Vakıf GYO ile Obaköy arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Vakıf GYO'nun %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar verilmiştir.

Vakıf GYO, Obaköy'e şu ana 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.

Projenin konut teslimleri 29 Kasım 2023 tarihinde başlamıştır.

A ve B Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 26 Mart 2024 tarihinde alınmıştır. Projedeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup, 24 Şubat 2025 tarihinde kesin kabul işlemleri yapılmıştır.

VSancaktepe Merkez Projesi

Şirket 9 Aralık 2016 tarihinde, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselinde yer alan 17.518,17 m² yüz ölçümüne sahip arsayı Ak İnşaat Mercilerlik ve Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

Kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen "VSancaktepe Merkez Projesi" için gerçekleştirilen Ana Yüklenici İhalesi sonucunda, Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ile 4 Aralık 2023 tarihinde sözleşme imzalanmış olup 22 Aralık 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşai faaliyetlere başlanmıştır.

Cubes Ankara Projesi

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 inşai faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, yeni yapı ruhsatına göre proje 216.932 m² kapalı inşaat alanına sahiptir. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

Projenin konut teslimleri 18 Mart 2024 tarihinde başlamıştır.

Projenin A1-A2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 22 Şubat 2024 tarihinde alınmış olup, B1-B2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) 04.11.2024 tarihinde alınmıştır. Projedeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup, 30 Nisan 2025 tarihinde kesin kabul işlemleri yapılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. STOKLAR (Devamı)

İzmir Konak

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü arsa 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır. 8601/1 ada/parselde konumlu arsa için, 8669/2 ada/parselde konumlu 100 m²'lik TEİAŞ Arsası 13 Mart 2019 tarihinde portföye katılmış, 4 Nisan 2019 tarihinde Şirket adına tescili yapılmıştır. Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 17.703,70 m²'lik 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket lehine 11 Nisan 2019 tarihinde tescili yapılmıştır. Ayrıca, 8601 ada 1 parsel üzerinde kullanımda bulunmayan "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" atıl yapıların, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" riskli yapı ilanı edilmek suretiyle yıkımı sağlanmış, yıkım sonrasında ise 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins Değişikliği İşlemi gerçekleşmiş, tapu niteliği arsa vasfına kavuşmuştur.

Şirket "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı ile arsa satışı karşılığı Gelir paylaşımı modeline göre 05 Ocak 2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle 13.09.2022 tarihinde fesih edilmesine karar vermiştir.

İlk ve Kaf İş Ortaklığı'nın şirketimize 14.11.2025 tarihinde 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. 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 22.01.2026 tarihinde %38 gelir payı olacak şekilde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi tadil sözleşmesi imzalanmıştır.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	6.491.165	--	--	6.491.165
Demirbaşlar	12.078.493	679.809	(201.908)	12.556.394
Taşıtlar	7.913.069	--	--	7.913.069
Toplam	26.482.727	679.809	(201.908)	26.960.628
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(5.443.354)	(2.248.575)	151.765	(7.540.164)
Taşıtlar	(2.515.313)	(1.590.340)	--	(4.105.653)
Toplam	(7.958.667)	(3.838.915)	151.765	(11.645.817)
Net defter değeri	18.524.060			15.314.811

31 Aralık 2025 hesap dönemine ait 3.838.915 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 3.270.031 TL'si genel yönetim giderlerine, 568.884 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	6.491.165	--	--	6.491.165
Demirbaşlar	8.619.050	3.471.875	(12.432)	12.078.493
Taşıtlar	7.913.069	--	--	7.913.069
Toplam	23.023.284	3.471.875	(12.432)	26.482.727
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(3.748.282)	(1.705.433)	10.361	(5.443.354)
Taşıtlar	(922.003)	(1.593.310)	--	(2.515.313)
Toplam	(4.670.285)	(3.298.743)	10.361	(7.958.667)
Net defter değeri	18.352.999			18.524.060

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet değeri				
Maliyet	16.975.121	489.579	--	17.464.700
Birikmiş itfa payları	(15.650.353)	(905.670)	--	(16.556.023)
Net defter değeri	1.324.768	(416.091)	--	908.677

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet değeri				
Maliyet	16.664.961	310.160	--	16.975.121
Birikmiş itfa payları	(12.382.651)	(3.267.702)	--	(15.650.353)
Net defter değeri	4.282.310	(2.957.542)	--	1.324.768

31 Aralık 2025 hesap dönemine ait 905.670 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin 902.126 TL'si genel yönetim giderlerine, 3.544 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	216.551.938	262.729.495
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	500.541.260	655.170.109
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**)	1.563.122	10.958.035
Toplam	718.656.320	928.857.639

(*) 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 TRİ'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		Garantörlük Kapsamında	
	Yapılan Satışlar	Şirket Payı	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. 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL	409.291.723	1.317.577.954
Toplam	409.291.723	1.317.577.954

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 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, 1 dava vergi mahkemesinde görülmektedir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 134.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, İzmir Aliğa İlçesinde bulunan İş Merkezinde Bodrum, zemin ve bir normal kat dışında kalan 8 bağımsız bölümde yer alan konutları gerçek kişilerle kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 36.800 TL+KDV'dir. Yıllık kira artışları, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. Günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE on iki aylık ortalama oranını geçmemek kaydıyla bir önceki yılın aynı ayına göre Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranındadır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 190.835 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 610.000 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. 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 T.A.O.' ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 56.734.260 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık TÜFE ortalamalarına göre artırılacaktır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ağustos 2023 tarihinde başlamak üzere İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan genel müdürlük hizmet binası için T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 3 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2025 itibarıyla 410.155 TL+Bsmv'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2025 itibarıyla aylık 340.000 TL+ KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır.

TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İkramiye karşılıkları	8.023.865	5.712.622
Kullanılmayan izin karşılıkları	4.382.318	3.169.261
Toplam	12.406.183	8.881.883

İkramiye karşılığının 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	5.712.622	4.708.636
Dönem içindeki artış	8.857.301	6.498.161
Dönem içi ödemeler	(4.817.693)	(3.709.765)
Parasal (kayıp)/ kazanç	(1.728.365)	(1.784.410)
Dönem sonu	8.023.865	5.712.622

İzin karşılığının 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	3.169.261	2.617.385
Dönem içindeki artış	2.164.738	1.542.919
Parasal (kayıp)/ kazanç	(951.681)	(991.043)
Dönem sonu	4.382.318	3.169.261

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 64.948,77 TL (31 Aralık 2024 Tarihi Değeri: 46.655,43 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	4.825.804	6.075.695
Hizmet maliyeti	1.292.321	1.317.389
Faiz maliyeti	1.493.423	1.490.371
Ödenen kıdem tazminatı	(1.462.236)	(2.707.891)
Aktüeryal fark	117.477	602.703
Parasal kayıp/ kazanç	(1.274.545)	(1.952.463)
Dönem sonu	4.992.244	4.825.804

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer uzun vadeli karşılıklar (*)	--	26.789.518
Toplam	--	26.789.518

(*) İzmir Konak Karma Projesi adıyla 05.01.2018 tarihinde İlk ve Kaf İş Ortaklığı ile imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'nin 13.09.2022 tarihinde Şirket tarafından haklı nedenle feshedilmesi sebebiyle, 16 Haziran 2023 tarihinde yüklenici ortaklar İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Kaf Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından İstanbul Anadolu 10. Asliye Ticaret Mahkemesinde açılan davada yapılan yargılama neticesinde davacı yana tazminat ödenmesi kararı çıkması durumunda ayrılan karşılık tutarı Şirket tarafından sözleşme fesih hükümleri çerçevesinde ödenecek üretim maliyetlerinden oluşmaktadır.

İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile 22.01.2026 tarihinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi tadil sözleşmesi imzalandığı ve açılan tüm davalardan feragat edildiği için karşılık tutarı iptal edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	23.556.608	28.321.674
Toplam	23.556.608	28.321.674

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	513.409.256	483.652.336
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	62.406.748	455.030.311
Toplam	575.816.004	938.682.647

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (***)	1.108.150.459	311.698.443
Toplam	1.108.150.459	311.698.443

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR) (Devamı)

- (*) İlgili tutar Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı B Kule bloğunun peşin olarak tahsil edilmiş kira bedelinden oluşmaktadır.
- (**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 18.713.830 TL'si Cubes Ankara projesi, 26.796.290 TL'si Tablo Adalar Projesi, 12.557.859 TL'si Nidapark Küçükalyalı projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedeldir.
- (***) 905.860.191 TL'si VSancaktepe Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedeldir, 116.079.036 TL'si Medyan Kadıköy Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedeldir, 86.211.232 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Projesi için ana yüklenici avansıdır.

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 1.062.825.683 TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiş olup, tahsil edildikçe ertelenmiş gelir olarak kaydedilecektir. (31 Aralık 2024: 554.713.834)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	26,23	905.023.530	26,23	905.023.530
("Vakıfbank")	B	29,88	1.031.014.371	27,54	950.055.270
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	192.217.390	5,57	192.217.390
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,76	60.704.510	1,76	60.704.510
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,79	96.108.698	2,79	96.108.698
Emekli Sandığı Vakfı	B	3,69	127.283.758	3,69	127.283.758
Diğer	A	0,93	32.036.240	0,93	32.036.240
	B	29,15	1.005.611.503	31,49	1.086.570.604
Toplam		100,00	3.450.000.000	100,00	3.450.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			15.299.399.836		15.299.399.836
Toplam			18.749.399.836		18.749.399.836

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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pay senedi ihraç primleri	43.517.263	43.517.263
Toplam	43.517.263	43.517.263

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (82.234) TL (31 Aralık 2024: (421.892) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir ancak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	15.299.399.836	18.749.399.836
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.968	25.190.295	43.517.263
Yasal Yedekler	89.586.334	223.658.305	313.244.639

31 Aralık 2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	8.515.073.349	11.965.073.349
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.968	9.009.343	27.336.311
Yasal Yedekler	89.586.334	180.972.468	270.558.802
Özel Fonlar	1.365.251.065	--	1.365.251.065

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan konsolide bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla 632.130.300 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış geçmiş yıl karları tutarı 4.673.860.748 TL'dir.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kira gelirleri	665.198.412	537.888.718
Konut ve Ticari ünite satışı gelirleri	1.032.054.163	6.764.503.770
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.697.252.575	7.302.392.488
Mevduat faiz gelirleri	976.947.421	655.233.931
Toplam borçlanma araçları gelirleri	976.947.421	655.233.931
Toplam 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

Ticari ünite ve gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat zamanın belli bir anında gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satılan stok maliyeti	853.519.402	6.400.526.123
Emlak vergisi giderleri	16.931.630	16.804.947
Aidat gideri	15.923.544	2.007.811
Sigorta giderleri	13.661.794	152.132
Diğer	10.788.981	1.549.671
Satışların Maliyeti	910.825.351	6.421.040.684

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Reklam ve ilan gideri	65.570.232	77.856.139
Satış komisyon gideri	39.975.687	44.683.942
Diğer	4.103.762	5.022.332
Toplam	109.649.681	127.562.413

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel giderleri	175.672.560	165.052.569
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	33.485.681	30.161.713
Vergi giderleri (*)	26.365.705	65.599.652
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 12,13)	4.172.157	6.029.516
Sermaye artışı giderleri	85.612	2.040.109
Diğer giderler (**)	18.940.290	18.489.909
Toplam	258.722.005	287.373.468

(*) Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerinin tapu devir harçlarından oluşmaktadır.

(**) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 10)	853.160.596	7.214.465.603
Stok değer düşüklüğü iptali	229.237.659	--
Komisyon gelirleri	2.716.068	--
Ceza yansıtma geliri	--	83.364.072
Diğer	24.542.131	16.380.416
Toplam	1.109.656.454	7.314.210.091

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	127.692.273	979.855.339
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	229.967	1.468.159
Diğer	8.841.184	144.666
Toplam	136.763.424	981.468.164

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Bağımsız denetim ücreti	1.678.611	760.236
Toplam	1.678.611	760.236

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri (Not 19)	175.672.560	165.052.569
Toplam	175.672.560	165.052.569

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Stoklar	572.428	536.929
Genel yönetim giderleri (Not 19)	4.172.157	6.029.516
Toplam	4.744.585	6.566.445

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Banka masraf ve komisyon giderleri	2.762.140	6.010.779
Faiz giderleri	1.455.692	11.375.573
Toplam	4.217.832	17.386.352

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde kar veya zarar tablosundaki vergi kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem Vergi Gideri	(478.081.828)	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(568.308.485)	(2.900.395.172)
Toplam	(1.046.390.313)	(2.900.395.172)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Ödenecek Kurumlar Vergisi	478.081.828	--
Peşin Ödenen Vergiler (-) (*)	(147.317.631)	(37.275.221)
Net parasal kayıp /(kazanç)	11.574.113	--
Toplam	342.338.310	(37.275.221)

(*) 147.317.631 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların 3.781.579 TL'si ödenen geçici vergiden, 143.536.052 TL'si ise vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi mutabakatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024	%
Vergi öncesi kar	1.826.900.915		6.875.859.249	
Yasal vergi oranı		30		30
Yasal oran kullanılarak hesaplanan gelir vergisi	548.070.275		2.062.757.775	
İlaveler	1.311.488		--	
Diğer	(2.976.779)		--	
Enflasyon muhasebesi düzeltme etkileri	499.985.329		837.637.397	
Vergi gideri	1.046.390.313		2.900.395.172	

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.126.844)	(1.474.958)	338.053	442.487
Nakit ve Nakit Benzerleri	(311.008)	(106.076)	93.302	31.823
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.518.804.089	11.298.887.068	(3.755.641.227)	(3.389.666.120)
Stoklar	1.207.562.647	845.201.516	(362.268.794)	(253.560.455)
Verilen Sipariş Avansları	61.006.177	(506.950.909)	(18.301.853)	152.085.273
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.278.483	693.613	(383.545)	(208.084)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.248.858	11.656.833	(3.074.657)	(3.497.050)
Alınan Avans	(169.186.116)	109.935.499	50.755.835	(32.980.650)
Dava Karşılığı	-	(26.789.518)	-	8.036.855
Krediler	-	1.814	-	(544)
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	2.082.992	-	(624.898)
Kıdem Tazminatı	(5.109.721)	(5.428.507)	1.532.916	1.628.552
İzin Karşılığı	(4.382.318)	(3.169.261)	1.314.695	950.778
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)	13.618.784.247	11.724.540.106	(4.085.635.275)	(3.517.362.033)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(3.517.362.033)	(617.147.672)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(568.308.485)	(2.900.395.172)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Gösterilen	35.243	180.811
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(4.085.635.275)	(3.517.362.033)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Kazanç/ (Kayıp)	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(721.022.107)	(439.217.319)
Stoklar	1.144.855.989	2.405.521.879
Peşin ödenmiş giderler	37.935.295	1.668.105
Bağlı ortaklıklar	4.479.175	8.422.421
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(33.715.066)	(3.022.674)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.557.554.421	428.560.360
Ertelenmiş gelirler	(222.986.837)	(1.368.353.727)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(806.906.063)	-
Sermaye	(1.065.785.327)	(1.713.608.012)
Hisse senedi ihraç primleri	(5.661.628)	(10.645.843)
Yasal yedekler	(27.675.304)	(38.413.380)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	361.561	(456.007)
Geçmiş yıl karları	(1.303.478.323)	(148.890.441)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	184.244.865	(121.928.861)
Hasılat	(140.256.155)	(121.023.038)
Satışların maliyeti (-)	298.577.618	1.892.744
Genel yönetim giderleri (-)	23.453.274	33.170.237
Pazarlama giderleri (-)	4.887.467	8.900.669
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	(2.745.460)	(46.774.491)
Finansman giderleri (-)	328.121	1.905.018
Toplam	(536.777.242)	(561.146.180)

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Net dönem karı	780.510.602	3.975.464.077
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.450.000.000	3.450.000.000
Pay başına kazanç	0,226	1,152

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Operasyonel risk.

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	603.338.160	--	7.437.931	3.238.699.428	3.849.475.519
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	603.338.160	--	7.437.931	3.238.699.428	3.849.475.519
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.126.844	--	--	--	1.126.844
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.126.844)	--	-	--	(1.126.844)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	296.229.995	--	11.390.036	1.837.799.017	2.145.419.048
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	296.229.995	--	11.390.036	1.837.799.017	2.145.419.048
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.474.952	--	--	--	1.474.952
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.474.952)	--	--	--	(1.474.952)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	14.792.242	214.994.020
Anapara ödemesi	(11.248.232)	(133.687.338)
Faiz ödemesi	(1.402.848)	(10.334.335)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	1.455.692	(430.137)
Parasal kayıp/ kazanç	(3.596.854)	(55.749.968)
Dönem sonu	--	14.792.242

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2025	DeFTER Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	335.804.289	335.804.289	322.880.484	5.831.637	7.092.168
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	23.556.608	23.556.608	23.556.608	--	--
Diğer borçlar	73.448.683	73.448.683	507.645	494.269	72.446.769
Toplam	432.809.580	432.809.580	346.944.737	6.325.906	79.538.937

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

31 Aralık 2024	DeFTER DeĞERİ	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlanmalar	14.792.242	14.901.664	14.077.580	824.084	--
Ticari borçlar	223.295.907	223.295.907	198.341.217	19.631.262	5.323.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	28.321.674	28.321.674	28.321.674	--	--
Diğer borçlar	58.758.879	58.758.879	1.805	3.099.729	55.657.345
Toplam	325.168.702	325.278.124	240.742.276	23.555.075	60.980.773

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not: 4)	3.233.654.620	1.833.666.453
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not: 5)	--	14.792.242

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar- vadeli mevduat (TL)	%38- %40	%4,75- %50,00
Banka kredileri (TL)	--	10,00%

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	6.564.594.422	5.135.613.964
Hazır değerler	(3.239.689.305)	(1.837.705.651)
Net yükümlülük	3.324.905.117	3.297.908.313
Özkaynaklar	24.556.895.466	23.776.467.098
Özkaynak / Net Yükümlülük	14%	14%

Operasyonel risk

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2025			kar etkisi	zarar etkisi
İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada 12 Parsel	1.725.860	10%	1.247.071.900	(1.247.071.900)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	118.669	10%	78.328.000	(78.328.000)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	118.675	10%	73.828.000	(73.828.000)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	118.671	10%	61.513.000	(61.513.000)
Medyan Kadıköy Projesi	75.471	10%	20.596.100	(20.596.100)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	58.150	10%	79.783.000	(79.783.000)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	28.940	10%	82.230.200	(82.230.200)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	169.802	10%	18.033.000	(18.033.000)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	144.111	10%	7.331.500	(7.331.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	17.573	10%	3.620.000	(3.620.000)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	66.156	10%	7.515.300	(7.515.300)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	176.121	10%	486.905.000	(486.905.000)

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2024			kar etkisi	zarar etkisi
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	115.185	10%	76.028.154	(76.028.154)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	115.190	10%	71.659.623	(71.659.623)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	115.186	10%	59.706.536	(59.706.536)
Medyan Kadıköy Projesi	91.692	10%	25.022.686	(25.022.686)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	37.128	10%	77.969.288	(77.969.288)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	27.672	10%	78.628.723	(78.628.723)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	166.136	10%	17.643.631	(17.643.631)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	141.894	10%	7.218.712	(7.218.712)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	48.211	10%	9.931.455	(9.931.455)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	69.537	10%	7.899.352	(7.899.352)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	169.717	10%	469.198.604	(469.198.604)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13, "*Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

31 Aralık 2025	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	21.667.550.000	--	21.667.550.000
Toplam	--	21.667.550.000	--	21.667.550.000

31 Aralık 2024	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	20.809.285.917	--	20.809.285.917
Toplam	--	20.809.285.917	--	20.809.285.917

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimizin 29.01.2026 tarihinde Antalya ili Aksu ilçesi Kundu Mahallesi'nde yer alan Kundu Villas Projesi'ndeki 24 adet bağımsız bölüm, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan 900.000.000 TL bedelle peşin olarak satın alınmıştır. 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 imzalanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA 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:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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)	--	--
İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	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 (*)	Md.24 / (a) , (b)	96,85%	96,02%	≥ %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	0,03%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,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 iştirak	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 Kuruluna 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 Kuruluna 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/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.