

30 Eylül 2025

Yönetim Kurulu Ara Dönem Faaliyet Raporu



İçindekiler

İçindekiler.....	2
Rapor Dönemi	4
Şirket Hakkında Bilgiler	4
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	7
Ortaklık Yapısı.....	14
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler	15
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları	18
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	19
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz	20
Sürdürülebilirlik.....	22
Stratejik Yönetim ve Hedefler	24
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler.....	25
Tamamlanan Projeler.....	25
Devam Eden Projeler	28
Yatırımlar.....	30
Arsalar	34
Gayrimenkul Portföy Gelişimi	36
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar	36
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	36
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	36
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri.....	37
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	37
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi	37
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği... ..	37
İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar.....	38

Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri	38
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar	38
Hisse Senedi Performansı.....	39
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	40
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	40
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi	40
Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler	40
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	40
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler	41
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	44
Bilanço	45
Gelir Tablosu	47
Portföy Tablosu	48
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi	50

Rapor Dönemi

01.01.2025-30.09.2025

Şirket Hakkında Bilgiler

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

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

Toplantı No : 2025/ 32
Toplantı Tarihi : 24/10/2025
Karar No : 2025/96
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.

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

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

01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Şuayyip İLBİLGİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Alaattin ŞİMŞEK
Yönetim Kurulu Başkanı V.

Onur İNCEHASAN
Üye

Tevfik ERPEK
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Rifat DEMİRBAŞ
Üye

Ömer DEMİR
Üye

Abdullah AYAZ
Üye

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

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 24/10/2025

KARAR SAYISI: 2025/96

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ
BEYANIMIZDIR**

a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.09.2025 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

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

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

Saygılarımızla,

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Abdullah AYAZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Rıfat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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

GÖREV SÜRELERİ

ÜST YÖNETİM

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

GÖREV SÜRELERİ

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Rifat DEMİRBAŞ
Üye	Tevfik ERPEK

Denetim Komitesi

Başkan	Abdullah AYAZ
Üye	Rifat DEMİRBAŞ

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Ömer DEMİR
Üye	Tevfik ERPEK
Üye	Tülay ÖZTÜRK

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri:

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

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

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rıfat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Abdullah AYAZ

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

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

2025 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri
3.198.908,00-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler
7.069.426,00 TL

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

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

Yönetim Kurulu Komitelerinin 2025 Yılı Faaliyetleri

Denetimden Sorumlu Komite

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

Bu dönemde 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 4 kere toplanmış ve 8 karar almıştır. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Bu dönemde komite 4 kere toplanmış ve 4 karar almıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait rapor komite tarafından 5 kere toplanmış ve 9 karar almıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 28 defa toplanmış, 90 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.855.078.681	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	32,42	1.118.606.963	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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL'dir.

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

VakıfBank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Genel Ekonomik Görünüm

Küresel ticaret politikalarına yönelik belirsizlikler, son dönemde imzalanan ikili anlaşmalarla bir miktar azalsa da halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. ABD'nin Japonya, Avrupa Birliği ve İngiltere gibi büyük ekonomilerle, önceki anlaşmalara kıyasla daha düşük gümrük tarifeleri içeren yeni ticaret düzenlemeleri imzaladığı görülmektedir. Buna karşın, Kanada, Meksika ve Çin gibi ABD'nin önde gelen ticaret ortaklarıyla yürütülen müzakereler halen devam etmektedir. Öte yandan 1 Ağustos'ta yayımlanan kararnameyle, Türkiye'nin de aralarında bulunduğu birçok ülke için tarife oranlarının artırılması dikkat çekmiştir. ABD'nin çelik, alüminyum, bakır ve otomotiv sektörlerinde uyguladığı yüksek gümrük vergileri ise halen yürürlüktedir.

Tüm bu gelişmeler, 2024 yıl sonuna kıyasla küresel ticarete korumacılığın belirgin şekilde arttığını göstermektedir. Korumacı politikaların üretim ve fiyatlar üzerindeki baskısı, öncü göstergelere de yansımıştır. Buna karşın, ticari belirsizliklerin kısmen azalması, küresel büyüme görünümünde sınırlı da olsa iyileşmeye neden olmuştur. Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının 2025-2026 dönemine ilişkin birikimli büyüme tahminleri, bir önceki Merkez Bankası raporuna göre hafif yukarı yönlü güncellenmiştir. Bu doğrultuda, Türkiye'nin ihracat pazarlarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi tahmini yaklaşık 0,2 puanlık artışla yüzde 4,3'e yükselmiştir. Ancak genel görünüm, yılın ilk Enflasyon Raporu dönemine kıyasla daha zayıf kalmaktadır.

Çin ekonomisi, ertelenen tarifeler sonucu ihracat talebinin öne çekilmesiyle yılın ikinci çeyreğinde mevsimsellikten arındırılmış verilere göre yüzde 1,1 oranında büyüyerek ilk çeyrek performansına yakın bir sonuç elde etmiştir. Temmuz itibarıyla Çin'in büyüme görünümü yılbaşına göre toparlanma eğilimindedir. Buna karşılık, ABD ekonomisinin 2025-2026 dönemine ait birikimli büyüme tahminlerinde yaklaşık 1 puanlık aşağı yönlü revizyon yapılmıştır.

Emtia piyasalarında, tarımsal ürünler hariç olmak üzere fiyatlar genel olarak artış göstermiştir. Enerji fiyatları ise jeopolitik gelişmelere paralel olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Çin'in büyüme tahminlerindeki yukarı yönlü güncellemeler ve ABD'nin çelik, alüminyum ve bakırda uyguladığı yeni tarifeler, endüstriyel metal fiyatlarının yüzde 3,5 artmasına neden olmuştur. Altın ve diğer değerli metaller ise merkez bankalarının artan talebi ve ticaret politikalarındaki belirsizlikler nedeniyle yükselişini sürdürmektedir.

ABD Merkez Bankası (Fed), 16-17 Eylül toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 25 baz puan indirerek %4,00 - %4,25 aralığına çekmiştir. Fed üyeleri, yıl sonuna kadar iki ek faiz indirimi daha beklemektedir. Enflasyondaki dalgalanma sürerken, işgücü piyasasından gelen veriler zayıflamaya işaret etmektedir. Ağustos ayında aylık TÜFE artışı %0,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşmiş; Eylül ayında ise ADP özel sektör istihdamı beklentilere karşın düşüş kaydetmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında referans faiz oranlarını sabit tutmuştur. Başkan Lagarde, karar sonrası yaptığı açıklamada veri odaklı politika duruşlarını koruyacaklarını vurgulamıştır. Fed'in faiz indirimine gitmesi ve yılın kalanında da gevşek para politikası beklentileri, küresel hisse senedi piyasalarını desteklerken, altın fiyatlarını tarihi zirvelere taşımıştır. Petrol fiyatları ise Rusya-Ukrayna savaşı ve arz beklentilerindeki değişimlere bağlı olarak oynak bir seyir izlemektedir.

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4,8 büyüyerek %3,8'lik beklentinin üzerinde performans göstermiştir. Eylül ayında TÜFE aylık bazda %3,23 artarken, yıllık enflasyon %33,29'a, çekirdek enflasyon ise %32,54'e yükselmiştir. Temel mallar grubunda yıllık fiyat artışı %19,89 olurken, hizmet grubunda bu oran %44,66 olarak kaydedilmiştir.

2026-2028 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program (OVP), makroekonomik istikrarın güçlendirilmesi, mali disiplinin korunması ve fiyat istikrarının sağlanması hedeflerini ön plana çıkarmaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 11 Eylül toplantısında politika faizini 250 baz puan indirerek bir haftalık repo faizini %40,5'e, gecelik borç verme faizini %43,5'e, borçlanma faizini ise %39'a düşürmüştür.

Piyasa Katılımcıları Anketi'ne göre yıl sonu enflasyon ve dolar/TL beklentileri gerilerken, cari açık tahmini 20,9 milyar dolara, büyüme beklentisi ise %3,2'ye yükselmiştir. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1,8 milyar dolar fazla verirken, Hazine ve Maliye Bakanlığı verilerine göre merkezi yönetim bütçesi Ağustos ayında 96,7 milyar TL fazla vermiştir. OECD, Türkiye için 2025 büyüme tahminini %2,9'dan %3,2'ye yükseltirken, 2026 tahminini %3,3'ten %3,2'ye indirmiştir.

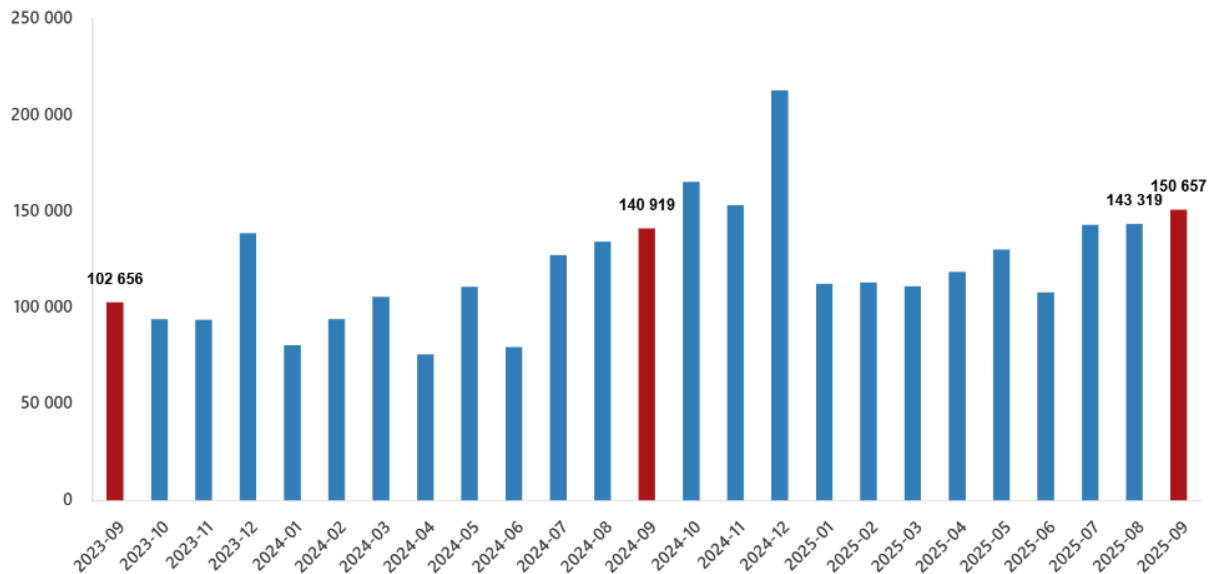
Ağustos ayında mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %8,5'e, atıl işgücü oranı ise %29,7'ye yükselmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI verisi 46,7'ye gerileyerek sanayi üretimindeki zayıflığın sürdüğüne işaret etmiştir. Hizmet üretim endeksi Temmuz'da aylık bazda %0,4 düşerken, inşaat üretim endeksi %1,9 artış göstermiştir.

KONUT PAZARI

TÜİK verilerine göre Eylül ayında konut satışları yıllık bazda %6,9 artışla 150.657 adede ulaşmıştır. En yüksek satışlar sırasıyla İstanbul (24.119), Ankara (13.417) ve İzmir'de (8.544) gerçekleşmiştir. En az satış ise Ardahan (70), Bayburt (117) ve Tunceli'de (142) kaydedilmiştir. 2025 yılının Ocak-Eylül döneminde toplam konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %19,2 artarak 1 milyon 128 bin 727'ye ulaşmıştır..

Konut satışı, Eylül 2025

(Adet)

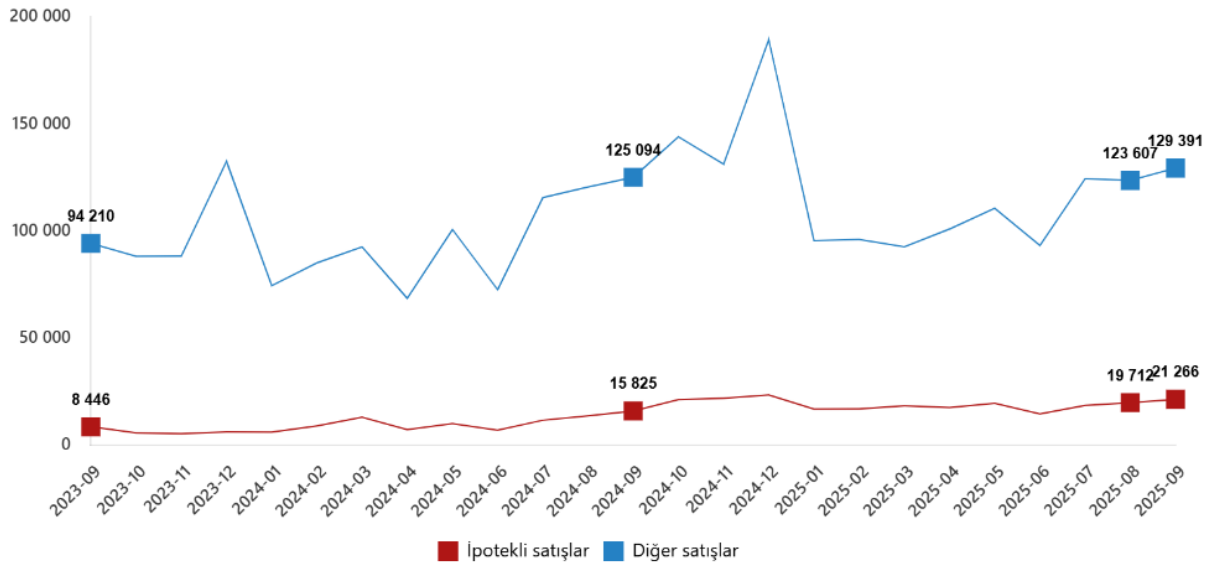


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

TCMB, TUIK, TİCARET BAKANLIĞI raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.

İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

30 Eylül 2025 itibarıyla 216.653.938 TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi - T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	82.104.181 TL
Ankara 25.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	270.000 TL
Ankara 28.İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	275.699 TL
İstanbul 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	295.000 TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	391.500 TL
İstanbul 18.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 8. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	102.000 TL
İstanbul 17. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	109.512 TL
Ankara Batı İcra Dairesi	Cubes Ankara Projesi	510.000 TL
İstanbul 21.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	75.000 TL
İstanbul 25.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	100.000 TL
İstanbul 19.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 4.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	205.000 TL
Ankara 46.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	334.000 TL
Alemdağ Vergi Dairesi	Tablo Adalar Projesi	109.256.400 TL
İstanbul 5. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	97.000 TL
İstanbul 2. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	324.936 TL
Ankara 7. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	34.100 TL
Ankara 8. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	374.000 TL
Çamlıca İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü	Tablo Adalar	21.478.110 TL
Toplam		216.653.938 TL

Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %3,09'tur. (31 Aralık 2024: %3,91).30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	118.671.508	118.671.508
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	514.298.314	509.155.331
Toplam	504.641.555	500.541.260	632.969.822	627.826.839

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan “Cubes Ankara Projesi”nin Şirket’e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Eylül 2025 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı 6.780.388 -TL’dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.

Şirketimizin 30 Eylül 2025 itibarıyla bankalardan kullanılmış kredileri bulunmamaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2025 yılı 4 Dönemde 4 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2025 yılında Denetim Komitesi 4 defa toplanmış ve 8 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

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

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

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

Her bir riskin belirlenmesinde, 6 boyutta (*Politika ve Prosedür, Dokümantasyon, Güvenlik, Görevlendirme, Sistemsellik, İzleme*) iç kontrol eksiklikleri sorgulanmaktadır. Riskler Olasılık ve Etki boyutlarında değerlendirilerek 5X5 matrisi ile 25 puan üzerinden “yüksek, orta ve düşük” risk olarak seviyelendirilmektedir. Orta ve yüksek risk seviyeleri için risk karşılama aksiyonları planlanarak İç Kontrol Planı oluşturulmaktadır. 2021 yılı itibarıyla, riskler ve aksiyonlar, Vakıf GYO Entegre Yönetim Sistem Platformu’nda yer alan Kurumsal Risk Yönetim Modülü üzerinden izlenmektedir.

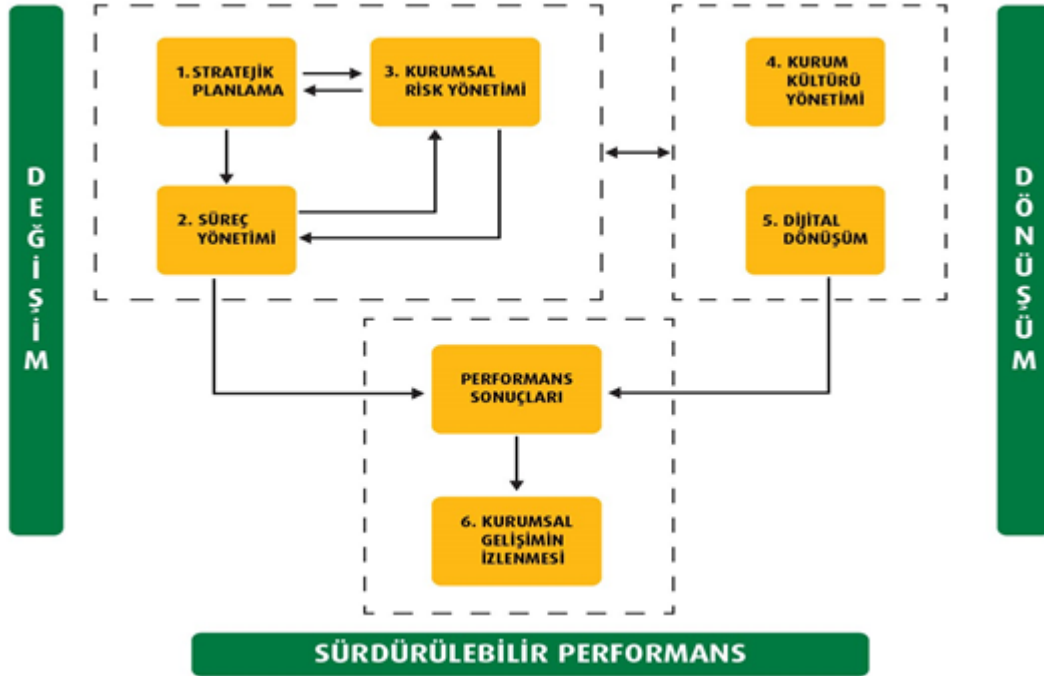
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

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

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

Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

VAKIF GYO KURUMSAL GELİŞİM MODELİ



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

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

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

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

Dönüşüm projelerimiz ile, organizasyonun dayanıklılığı ve çevikliği artırılmaktadır.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibariyle gelişimini özetlemek gerekirse;

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



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

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



Sürdürülebilirlik

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

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

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

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

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

Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salınımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem veriyoruz. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projemiz

IFM Yerleşkesi içerisinde Leed GOLD Sertifikası alan ilk bina olma özelliği taşımakta olup, VYeniKonak Projemizde ise Leed GOLD sertifika adaylığımız bulunmaktadır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **Ürün Sürdürülebilirliği:** Kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED Sertifikası, İngiltere BREEAM Sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmektedir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından Binalar ve Yerleşmeler İçin Sertifika Yönetmeliği (Yes-TR) yayımlanmıştır. Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem verilmektedir. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projesi Leed GOLD Sertifikasına sahip olup, İzmir Projemiz Leed GOLD Sertifika adaydır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.
- **Çevresel sürdürülebilirlik Yönetimi:** Tüm projelerimize ait karbon salımı hesaplanarak dünyanın en prestijli çevresel raporlama kurumu olan CDP' ye raporlama yapılmış ve karbon salımını azaltmaya yönelik hedefler belirlenmiştir. CDP İklim Değişikliği programı kapsamında yapılan 2024 yılı raporlamasında C+ performans skoru elde edilmiştir. Karbon Saydamlık Projesi (CDP) raporlaması yaparak ve ISO 14064'e göre sera gazı emisyonlarını hesaplayarak önemli adımlar atan Vakıf GYO, entegre faaliyet raporu ile sürdürülebilirlik ve iklim risklerini, öncelikli konularını ve bu konuları yönetmek adına attığı adımları tüm paydaşları ile şeffaf bir şekilde paylaşmayı hedeflemektedir.
- **Toplumsal sürdürülebilirlik:** Vakıf GYO, sürdürülebilirlik alanındaki performansı ve kurumsal sorumluluk anlayışıyla 2025 yılında Borsa İstanbul (BIST) Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almaya hak kazanmıştır. VakıfBank Finans Grubu'nun bir üyesi olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurmaktadır.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli sosyal sorumluluk projelerimiz:

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



Stratejik Yönetim ve Hedefler

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

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

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

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

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

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

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

Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması ile Entegre Faaliyet Raporunda da sunduğumuz iş sonuçlarında sıçramalı bir iyileştirme görülmüştür. Vakıf GYO’nun sürdürülebilirlik ve kurumsal sorumluluk konusundaki kararlılığını ve geleceğe yönelik stratejik adımlarını detaylandığı Entegre Faaliyet Raporu hazırlanıp yayınlanmaktadır. Raporlama çalışmaları kapsamında, 2024 yılı Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları’na (TSRS) uyumlu sürdürülebilirlik raporu tamamlanarak kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler

Tamamlanan Projeler

İFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	11.467.307.515 TL

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



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

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ' nin 30.06.2025 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin Pazar değeri KDV hariç 11.467.307.515 TL'dir.

TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	942.082.400 TL

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

Projede "Ana Yüklenici" ve "Proje Yönetim" hizmet sözleşmeleri imzalanmış, inşai faaliyetler tamamlanmıştır. A ve B Bloklara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 2024 yılı içerisinde alınmıştır.

Toplam 316 konuttan ve kreş olarak kullanıma sunulması planlanan 181m² alana sahip 1 adet ticari üniteden oluşan projemizde 01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmıştır. 29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlayan projede toplam 285 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 2025 yıl ortası ekspertiz raporuna göre; bağımsız bölümlerin toplam değeri 942.082.400 TL'dir.



CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	8.336.545.553 TL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06.07.2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Projedeki inşai faaliyetler tamamlanmıştır. 13 Ekim 2021 tarihinde projenin Lansman toplantısı yapılarak satış sürecine, 18 Mart 2024 tarihinde ise anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla kiralanabilir ve satılabilir toplam 530 adet bağımsız bölümden, 437 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin kiralanabilir ticari alanı 27.645,81m²'dir.

30.06.2025 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre bağımsız bölümlerin toplam değeri 8.336.545.553 TL takdir edilmiştir.



Devam Eden Projeler

VYENİKONAK PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	3.024.689.538 TL



İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parselde 17.673,63 m² yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan arsa 19.08.2015 tarihinde satın alınmıştır.

Parsel üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için ihaleye çıkılmış olup, ihalede en uygun teklifi veren Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile 09.03.2023 tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 17.05.2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

Gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 3.024.689.538 TL takdir edilmiştir.

VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	1.728.670.462 TL

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

Parsel üzerinde geliştirilecek karma kullanımlı proje yapımı için Tasarım Hizmet sözleşmesi imzalanmış, 14.03.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmış, 22.12.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiştir. Projede "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalarla sözleşmeler imzalanmıştır. Projede inşai faaliyetler devam etmektedir. 30.09.2025 itibariyle projenin tamamlanma oranı %39,32'dir.

Toplam 312 konut ve 20 Adet ticari alandan oluşan projemizde, 25 Eylül 2024 tarihinde lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 30.09.2025 tarihi itibari ile 92 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

2025 yıl ortası ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yıl sonu değeri 1.728.670.462 TL, projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 3.572.700.651 TL 'dir.



Yatırımlar

MÜLK EDİNİMİNE DAYALI GAYRİMENKULER

MEDYAN KADIKÖY PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	191.644.837 TL

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



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

30 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %76 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 191.644.837 TL olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

16.09.2025 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimiz envanterinde bulunan 30 adet bağımsız bölümün satışı kararı alınmış olup, satış ve pazarlama danışmanlık yüklenici ihalesi yapılacaktır.

NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

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

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

30 Haziran 2025 tarihli yıl ortası değerlendirme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 321.717.613 TL +KDV olacağı takdir edilmiştir.

KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

İFM – VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	11.467.307.515 TL

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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 30 Eylül 2025 itibarıyla 56.734.260 TL + KDV'dir.

KAVAKLIDERE DÜKKAN

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	27.06.2025
Ekspertiz Değeri	168.846.382 TL

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	70.419.670 TL

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

Yapının depreme dayanıklı hale getirilmesi ve yeniden kiralanabilmesi için 2025 yılı itibarıyla gerekli test ve inceleme çalışmalarına başlanmış ve yapı boşaltılmıştır.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Ocak 2025 tarihi itibarı ile bina test ve inceleme çalışmaları başladığı için 2025 yılı içinde kira geliri elde edilmeyecektir.

ALİAĞA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	27.06.2025
Ekspertiz Değeri	70.621.779 TL

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 168.864,30-TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 134.000,00-TL+KDV'dir. Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 7 adet gayrimenkul 39.671,49-TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

FATİH İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Ekspertiz Tarihi	27.06.2025
Ekspertiz Değeri	68.362.036 TL

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

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

BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Şirket ticari bölümlerin tamamını satmış olup 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ticari bölüm bulunmamaktadır.

Arsalar

İZMİR - KONAK ARSALARI

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	27.06.2025	27.06.2025	27.06.2025
Ekspertiz Değeri	578.483.229 TL	736.620.025 TL	694.295.550 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızın 2025 yıl ortası ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 2.009.398.804 TL'dir.

ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	27.06.2025
Ekspertiz Değeri	14.491.591 TL

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

İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8741/33
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	752.541.424 TL

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 477.288,00-TL+KDV'dir.

CUBES ANKARA PROJESİ TİCARİ ALANLAR

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 2.599.655,00 -TL +KDV'dir.

KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/14
Alış Tarihi	02.09.2022 (ve 27.02.2025 tarihli ifraz işleminden)
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	564.776.420 TL

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/15
Alış Tarihi	02.09.2022 (ve 27.02.2025 tarihli ifraz işleminden)
Ekspertiz Tarihi	30.06.2025
Ekspertiz Değeri	202.860.769 TL

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayırık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlanarak 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. Portföyümüzde varlığını 14 ve 15 no'lu parsellerin 30.06.2025 rapor tarihli yıl ortası değerlendirme raporuna göre toplam değeri 767.637.189,-TL takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2024 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

şablonları kullanılarak 14.02.2025 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#),

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

[2024 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu](#) bağlantılarından ulaşılabilir.

Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

Şirketimiz, 01.01.2025-30.09.2025 hesap döneminde ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

01.01.2025-30.09.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

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

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

2025	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	SANCAKTEPE ARSA	CUBES TİCARİ ALANLAR	TOPLAM
Ocak	728.461 ₺	160.023 ₺	35.359 ₺	174.695 ₺	169.237 ₺	48.006.754 ₺	569.976 ₺	644.867 ₺	50.489.372 ₺
Şubat	712.268 ₺	156.466 ₺	35.694 ₺	-	222.829 ₺	46.939.660 ₺	557.307 ₺	630.533 ₺	49.254.757 ₺
Mart	695.167 ₺	152.709 ₺	37.903 ₺	-	217.479 ₺	45.812.672 ₺	543.926 ₺	696.592 ₺	48.156.448 ₺
Nisan	674.942 ₺	148.266 ₺	38.981 ₺	-	211.152 ₺	44.479.794 ₺	528.101 ₺	1.160.956 ₺	47.242.192 ₺
Mayıs	664.782 ₺	146.034 ₺	40.007 ₺	-	207.973 ₺	43.810.238 ₺	520.152 ₺	1.521.643 ₺	46.910.829 ₺
Haziran	655.777 ₺	144.056 ₺	42.649 ₺	-	205.156 ₺	43.216.762 ₺	513.106 ₺	2.189.058 ₺	46.966.564 ₺
Temmuz	642.547 ₺	141.150 ₺	41.788 ₺	-	201.017 ₺	42.344.899 ₺	502.754 ₺	2.868.199 ₺	46.742.354 ₺
Ağustos	629.730 ₺	138.334 ₺	40.955 ₺	-	197.007 ₺	58.569.324 ₺	492.726 ₺	2.484.291 ₺	62.552.367 ₺
Eylül	610.000 ₺	134.000 ₺	39.671 ₺	-	190.835 ₺	56.734.260 ₺	477.288 ₺	2.599.655 ₺	60.785.709 ₺
Toplam	6.013.674 ₺	1.321.038 ₺	353.007 ₺	174.695 ₺	1.822.685 ₺	429.914.363 ₺	4.705.336 ₺	14.795.794 ₺	459.100.592 ₺

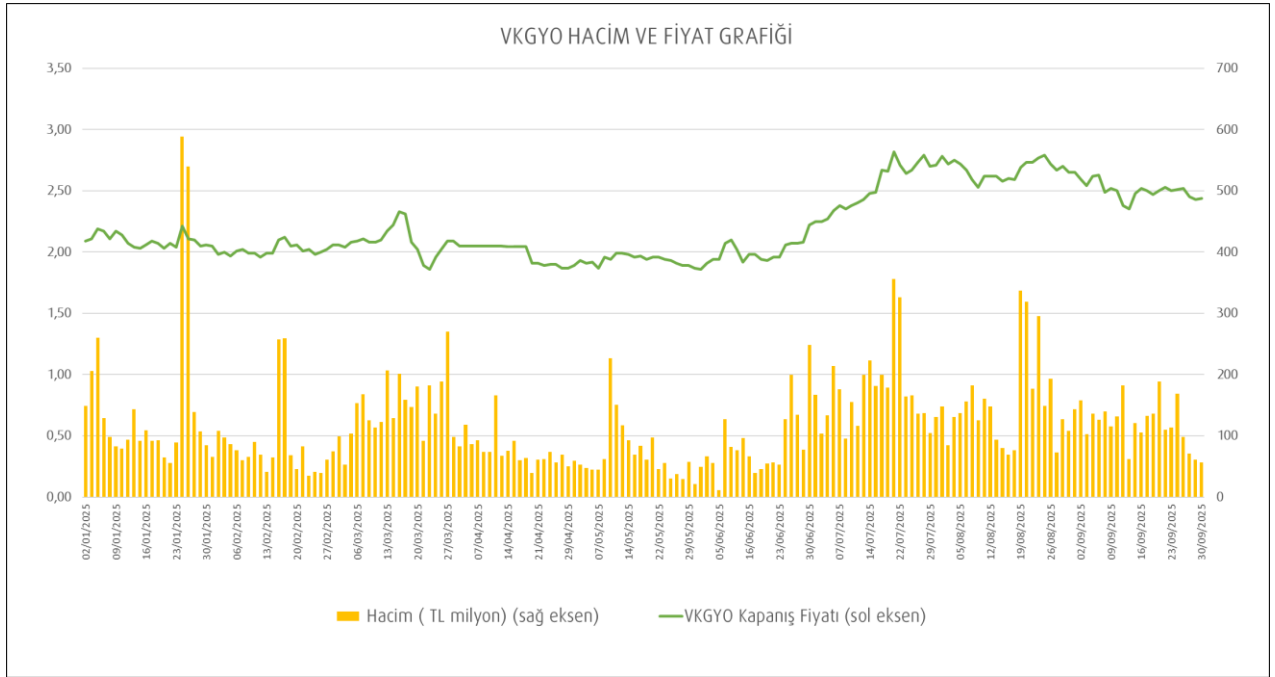
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	3,88
Likit Oran	2,53
Nakit Oran	2,26

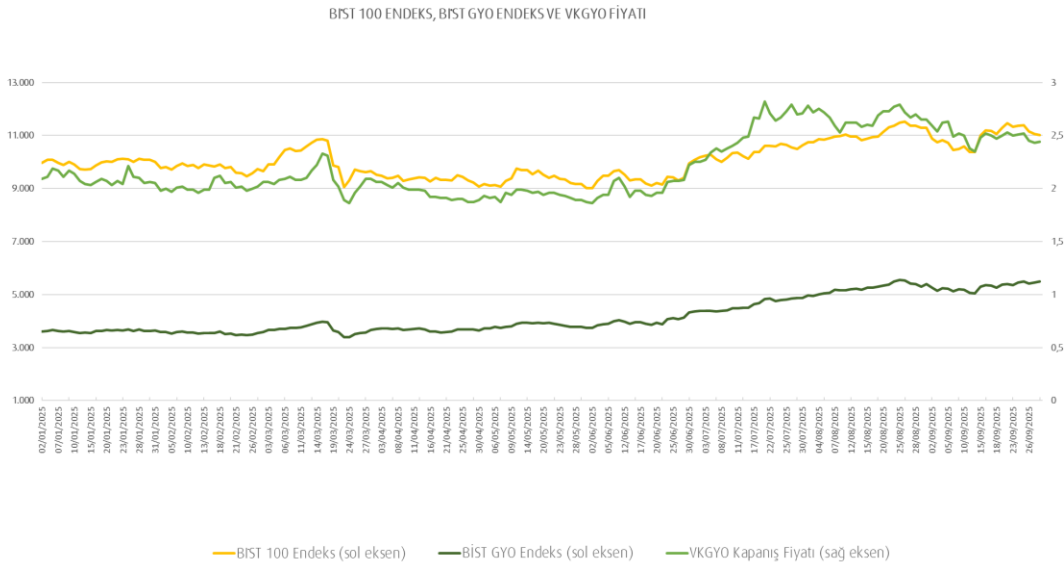
Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2025 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2025 – 30.09.2025 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

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

Tadil metinleri KAP platformunda ve internet sayfamızda paylaşmıştır.

İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

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

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

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

Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler

30.09.2025 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 44 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

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

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

Şirketimiz ile DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında 24 Haziran 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Şirketimiz, İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Entegre Proje Yönetimi Dan. Müh. Ticaret AŞ' den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.

1.2 kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ' den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.

Sancaktepe Karma Projesi kapsamında 2023 yılı itibarıyla zemin danışmanlığı hizmetini Geotech İstanbul Müşavirlik Mühendislik Limited Şirketi'nden almaktadır.

Cubes Ankara Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ'den, mesleki kontrollük hizmetini Lejant Mimarlık İnşaat Ltd. Şti.den, cephe danışmanlığı hizmetini Innobuild Cephe Dan. Ve Müh. Ltd. Şti'den, Yangın Danışmanlığı hizmetlerini Alara Pro. Müh. Prod. İnş. Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti.den, Asansör danışmanlığı hizmetlerini ise Bylift Asansör Otomasyon Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti.den almaktadır.

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

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

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

Şirketimiz, bulunduğu gayrimenkul sektöründe, büyüyen piyasaya ve kurumsal yapısına uygun olarak kendi Kurumsal Kaynak Yönetim sistemini kurup; kısa, orta ve uzun vadede rekabet gücünü artırıp, sahip olduğu büyüme politikasını destekleyen, karar destek sürecinde hızlı, doğru ve güvenilir veri akışını sağlayacak, kurumun ve çalışanların verimliliğini artıran, kişiye bağlı olmadan şirketin tüm bilgi kaynaklarını ve iş süreçlerini entegre ve yönetilebilir bir sistem üzerinde konsolide edecek, süreç tabanlı yönetilebilen, maliyet yönetimini yüksek verimlilikte ve esneklikte yapabileceği bilişim teknolojilerini güçlü ve etkin kullanılacağı bir yapı oluşturmak amacıyla alınan ERP ürününün Danışmanlık ve destek hizmetini Agc Erp Hizm. Yaz. Ltd. Şti. temin etmiştir.

Değişim ve dönüşümü etkin yönetmek ve Vakıf GYO kurumsal performansını fark yaratan ve sürdürülebilir üstün performans seviyesine yükseltmek amacıyla başlatılan "Kurumsal Gelişim Projesi" kapsamında, Stratejik Planlama, Kurumsal Risk Yönetimi, Süreç Yönetimi, Kurum Kültürü

Yönetimi ve kurumsal gelişimin izlenmesi konularında EBRULY Danışmanlık, Eğitim ve Tic. Ltd. Şti'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlanması Kapsamında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (ESCARUS) ve CDP Raporlaması kapsamında Semtrio Eğitim Ve Danışmanlık A.Ş. şirketinden danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

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

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

Şirketimizde İnsan Kaynakları Müdürlüğü iş süreçleri kapsamında bordro yönetimi açısından kritik önem arz eden yasal değişiklikler ve güncellemelerin takip edilmesi, ERP sistemine uyarlaması ve kontrollerinin yapılması amacıyla Consulta İş ve Sosyal Güvenlik Mevzuatı Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. firmasından danışmanlık hizmeti alınmıştır.

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

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 65 dava bulunmakta olup, 40 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 13 dava asliye hukuk mahkemesinde, 1 dava idare mahkemesinde, 7 dava ticaret mahkemesinde, 2 dava iş mahkemesinde ve 1 dava vergi mahkemesinde görülmektedir.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir

ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortaklar
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 GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk GYO – Vakıf GYO 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 arsa, %50'si Vakıf GYO %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Vakıf GYO - Obaköy

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

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

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli çalışma alanlarımız:

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

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

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



- İklim Savunucuları Atölyesi

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



- VakıfBank Spor Kulübü Sponsorluğu

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



Bilanço

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR	4.769.338.993	4.469.906.029
Nakit ve nakit benzerleri	2.775.648.909	1.761.009.719
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>113.818.186</i>	<i>254.345.698</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>4.205.527</i>	<i>4.266.037</i>
Stoklar	1.652.998.574	2.134.715.436
Peşin ödenmiş giderler	21.051.131	9.759.534
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	--	35.719.555
Diğer dönen varlıklar	201.616.666	270.090.050
DURAN VARLIKLAR	24.087.873.441	23.235.540.559
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)</i>	<i>49.919.973</i>	<i>29.521.253</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)</i>	<i>3.755.719</i>	<i>6.648.640</i>
Stoklar (UV)	3.456.791.208	2.769.535.970
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20.161.635.175	19.940.818.450
Maddi duran varlıklar	15.359.728	17.750.966
Maddi olmayan duran varlıklar		
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	<i>881.647</i>	<i>1.269.479</i>
Peşin ödenmiş giderler (UV)	391.834.587	460.391.974
Diğer duran varlıklar	7.695.404	9.603.827
TOPLAM VARLIKLAR	28.857.212.434	27.705.446.588

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.230.573.057	1.168.394.612
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	--	14.174.893
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	1.453.410	1.211.290
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	209.705.521	212.765.450
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.419.311	2.112.912
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	368.569	2.972.093
Ertelenmiş gelirler		
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	702.831.886	463.467.294
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	64.933.174	436.039.798
Dönem karı vergi yükümlülüğü	217.614.633	--
Kısa vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	8.051.799	8.511.202
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	23.194.754	27.139.680
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.215.471.764	3.752.886.501
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i>	62.132.190	53.334.507
Ertelenmiş gelirler (UV)		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	724.176.849	298.689.830
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	4.982.151	4.624.401
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	20.466.836	25.671.468
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.403.713.738	3.370.566.295
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.446.044.821	4.921.281.113
ÖZKAYNAKLAR	23.411.167.613	22.784.165.475
Ödenmiş sermaye	3.450.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	14.516.900.913	14.516.900.913
Paylara ilişkin primler/iskontolar	41.701.087	41.701.087
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	(3.199.524)	(3.407.005)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	300.171.496	300.171.496
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.478.798.984	669.249.355
Net dönem karı	626.794.657	3.809.549.629
TOPLAM KAYNAKLAR	28.857.212.434	27.705.446.588

Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ve 1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	1.740.817.145	535.373.009	7.728.475.922	1.745.605.111
Satışların maliyeti (-)	(379.848.070)	(117.757.920)	(7.002.968.000)	(1.539.351.134)
Brüt Kar	1.360.969.075	417.615.089	725.507.922	206.253.977
Genel yönetim giderleri (-)	(180.548.435)	(57.225.259)	(205.147.321)	(68.557.032)
Pazarlama giderleri (-)	(34.293.326)	(12.649.439)	(47.203.376)	(11.671.600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	389.634.962	(15.703.849)	5.392.722.275	1.214.203.727
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(170.950.530)	(45.820.836)	(1.274.599.922)	(510.739.462)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	1.364.811.746	286.215.706	4.591.279.578	829.489.610
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	1.364.811.746	286.215.706	4.591.279.578	829.489.610
Finansman giderleri (-)	(3.398.036)	(964.387)	(20.209.833)	(4.351.492)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)	(395.668.638)	(173.952.330)	(663.020.265)	2.307.850
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/ (Zararı)	965.745.072	111.298.989	3.908.049.480	827.445.968
Vergi Geliri / (Gideri)	(338.950.415)	(100.735.983)	--	--
- Dönem Vergi Gideri	(305.891.892)	(100.005.760)	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(33.058.523)	(730.223)	--	--
Dönem Net Karı	626.794.657	10.563.006	3.908.049.480	827.445.968
DİĞER KAPSAMLI GELİR				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	296.401	366.526	(591.916)	(255.149)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(88.920)	(109.958)	--	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/(Gideri)	207.481	256.568	(591.916)	(255.149)
Toplam Kapsamlı Gelir	627.002.138	10.819.574	3.907.457.564	827.190.819

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

Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 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, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.775.648.909	1.761.009.719
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	25.271.424.957	24.845.069.856
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		810.138.568	1.099.367.013
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	28.857.212.434	27.705.446.588
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	14.174.893
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	23.411.167.613	22.784.165.475
Diğer kaynaklar		5.446.044.821	4.907.106.220
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	28.857.212.434	27.705.446.588
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)	2.772.138.677	1.757.064.018
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.510.232	3.945.701
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)	2.015.619.061	1.993.608.177
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1		
İşletmeci şirkete iştirak	(a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	723.975.586	890.092.126
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)	3.510.232	3.945.701

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	30/09/2025	31/12/2024	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	(b) Md.24 / (a) ,	97,18%	96,02%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6,98%	7,20%	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	3,09%	3,97%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2025 / VKGYO-2503085
Değerleme Tarihi	26.06.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları,Fidanlık
Nihai Değer	736.620.025,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2025 / VKGYO-2503084
Değerleme Tarihi	26.06.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	578.483.229,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2025 / VKGYO-2503086
Değerleme Tarihi	26.06.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	694.295.550,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Etimesgut ENH Arsalar
Sözleşme Tarihi	12.05.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2025 / VKGYO-2503076
Değerleme Tarihi	26.06.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	14.491.591,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Kütahya Merkez Bina
Sözleşme Tarihi	12.05.2025
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.06.2025 / VKGYO-2503087
Değerleme Tarihi	29.06.2025
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
TKGM Nitelik	Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Nihai Değer	70.419.670,-TL

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

İstanbul Fatih Bina
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27.06.2025 / VKGYO-2503079
26.06.2025
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
68.362.036,-TL

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

İzmir Aliağa Bina
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27.06.2025 / VKGYO-2503082
25.06.2025
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
70.621.779,-TL

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

Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27.06.2025 / VKGYO-2503077
26.06.2025
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
168.846.382,-TL

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

İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel VSancaktepe Merkez Projesi
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503088
29.06.2025
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (312 Mesken ve 20 Dükkan Olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
1.728.670.462,-TL

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

Medyan Kadıköy Projesi Bağımsız Bölümleri
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503089
26.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Tamamlanma Durumu Değeri (30 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
191.644.837,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İstanbul Maltepe Nidapark Küçükalyı

12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503090
30.06.2025
Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Tamamlanma Durumu Değeri (12 Adet Ofis Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar.
321.717.613,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İzmir Konak 8601/2 Parsel VYenikonak Projesi

12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503083
29.06.2025
Pazar Yaklaşımı, Proje Geliştirme ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (174 Adet Konut, 350 Adet Ofis ve 52 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
3.024.689.538,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İstanbul Sancaktepe 8741/33 Parsel Arsa

12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503093
30.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
752.541.424,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje

12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503091
29.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 229 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri

TKGM Nitelik

Nihai Değer

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

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi

12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503078
30.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 48 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
11.467.307.515,-TL

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

İstanbul Sancaktepe Bizimtepe Aydos Konut
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27.06.2025 / VKGYO-2503080
25.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 1 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S Blok 16Şar Katlı P,T 2Şer Katlı U,V 1Er Katlı Ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
9.223.876,-TL

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

İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2025 / VKGYO-2503081
29.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre 59 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
28 Katlı A Blok18 Katlı B Bloklı Betonarme Bina Ve Arsası
942.082.400,-TL

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

Kocaeli Gebze 6365/14 Parsel ve 6365/15 Parsel Arsalar
12.05.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
30.06.2025 / VKGYO-2503092
26.06.2025
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
767.637.189,-TL



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