

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Haziran 2026 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu**

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Tolga Özdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

6 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2 -3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-30
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-33
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	33-34
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	34-35
6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35-36
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	36
8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	37
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-42
10. STOKLAR.....	43-44
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	46
13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46-48
14. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	48-49
15. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR).....	49-50
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	51-52
17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	53
18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	53-54
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	54
20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	55
21. FİNANSMAN GİDERLERİ	55
22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	55-56
23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	57
24. PAY BAŞINA KAZANÇ	57
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-62
26. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	62-64
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	65
28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	65-67

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		6.551.836.978	6.142.489.972
Nakit ve nakit benzerleri	4	300.086.138	3.815.055.072
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	405.718.223	454.299.480
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	10.764.155	5.135.727
Stoklar	10	5.528.189.548	1.640.951.592
Peşin ödenmiş giderler	7	35.605.305	48.507.660
Diğer dönen varlıklar	8	271.473.609	178.540.441
DURAN VARLIKLAR		30.723.122.453	30.506.147.184
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	135.516.018	256.190.968
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.658.563	3.623.173
Stoklar	10	2.458.461.234	4.534.887.290
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	28.110.731.000	25.515.686.457
Maddi duran varlıklar	11	15.759.524	18.034.707
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	12	996.114	1.070.057
Peşin ödenmiş giderler	7	--	176.654.532
TOPLAM VARLIKLAR		37.274.959.431	36.648.637.156

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.602.313.278	1.523.070.909
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,5	1.318.081	1.498.714
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	711.786.096	393.944.100
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		4.416.895	2.880.839
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	130.815	1.179.853
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,15	95.077.376	604.590.256
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	1.635.261.972	73.490.128
Dönem karı vergi yükümlülüğü		103.721.034	403.137.271
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	14	12.547.578	14.609.509
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	38.053.431	27.740.239
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.775.075.434	6.207.389.294
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	129.265.032	85.313.247
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	270.385.084	1.304.956.936
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	5.821.863	5.878.862
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	5.369.603.455	4.811.240.249
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.377.388.712	7.730.460.203
ÖZKAYNAKLAR		28.897.570.719	28.918.176.953
Ödenmiş sermaye	16	3.450.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	16	18.629.275.574	18.629.275.574
Paylara ilişkin primler/ıskontolar	16	51.245.887	51.245.887
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>		(4.252.237)	(4.283.660)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		460.070.950	368.876.591
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		5.970.303.795	5.503.934.012
Net dönem karı		340.926.750	919.128.549
TOPLAM KAYNAKLAR		37.274.959.431	36.648.637.156

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	1.165.536.955	478.424.413	1.481.353.596	529.990.629
Satışların maliyeti (-)	17	(271.034.614)	(65.242.039)	(322.078.954)	(109.072.590)
Brüt Kar		894.502.341	413.182.374	1.159.274.642	420.918.039
Genel yönetim giderleri (-)	18	(158.334.951)	(90.552.293)	(151.550.142)	(79.815.064)
Pazarlama giderleri (-)	18	(91.769.311)	(69.700.151)	(26.597.873)	(12.719.695)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	704.233.819	692.771.176	498.115.248	479.112.851
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(113.653.424)	(113.635.177)	(153.770.148)	(44.835.954)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)		1.234.978.474	832.065.929	1.325.471.727	762.660.177
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi					
Faaliyet Karı/ (Zararı)		1.234.978.474	832.065.929	1.325.471.727	762.660.177
Finansman giderleri (-)	21	(1.516.432)	(781.061)	(2.990.677)	(1.208.230)
Parasal kazanç/ (kayıp)	23	(541.542.067)	(279.124.587)	(272.464.099)	(485.185.897)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi		691.919.975	552.160.281	1.050.016.951	276.266.050
Vergi Geliri/ (Gideri)		(350.993.225)	(394.591.779)	(292.738.414)	273.570.369
- Dönem vergi gideri	22	207.356.514	(81.354.692)	(253.010.615)	(148.150.282)
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	(558.349.739)	(313.237.087)	(39.727.799)	421.720.651
Dönem Net Karı/ (Zararı)		340.926.750	157.568.502	757.278.537	549.836.419
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
<u>Kar veya Zararda</u>					
<u>Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	14	44.890	(83.501)	(86.176)	(277.854)
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	(13.467)	25.050	25.853	83.355
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/ (Gideri)		31.423	(58.451)	(60.323)	(194.499)
Toplam Kapsamlı Gelir		340.958.173	157.510.051	757.218.214	549.641.920
Adi Pay Başına Kazanç	24	0,099	0,046	0,22	0,159

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>				<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Primleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	<i>Öz kaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	18.629.275.574	51.245.887	(4.186.822)	368.876.591	822.431.259	4.681.502.753	27.999.145.242
Transferler	--	--	--	--	--	4.681.502.753	(4.681.502.753)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(60.323)	--	--	757.278.537	757.218.214
30 Haziran 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	18.629.275.574	51.245.887	(4.247.145)	368.876.591	5.503.934.012	757.278.537	28.756.363.456
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	18.629.275.574	51.245.887	(4.283.660)	368.876.591	5.503.934.012	919.128.549	28.918.176.953
Kar Payları	--	--	--	--	--	(361.564.407)	--	(361.564.407)
Transferler	--	--	--	--	91.194.359	827.934.190	(919.128.549)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	31.423	--	--	340.926.750	340.958.173
30 Haziran 2026 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	18.629.275.574	51.245.887	(4.252.237)	460.070.950	5.970.303.795	340.926.750	28.897.570.719

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025
	<i>Dipnot Referansı</i>		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(801.293.766)	482.754.418
Dönem Net Karı		340.926.750	757.278.537
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u>		(278.428.598)	(284.758.742)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12	2.420.678	2.927.294
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	14	10.089.023	3.404.197
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	10	--	(269.950.051)
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	4,5	--	1.735.532
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17,21	(453.737.177)	(475.724.858)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(567.365.430)	(62.349.591)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		350.993.225	292.738.414
Parasal kayıp (kazanç)/kayıp		379.171.083	222.460.321
<u>İşletme Sermavesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		(1.315.102.039)	(496.031.930)
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		169.256.207	113.943.245
Stoklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.058.474.585)	(9.596.844)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		189.556.887	28.849.817
Ticari borçlardaki artış) / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		317.661.363	(104.359.206)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış) / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		42.902.747	1.323.319
Ertelenmiş gelirlerdeki artış) / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		17.687.112	(647.746.270)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış) / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.308.230	121.554.009
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>		(1.252.603.887)	(23.512.135)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(9.022.938)	(314.463)
Vergi iadeleri /(ödemeleri)	22	(94.878.036)	--
Alınan faiz		555.211.095	506.581.016
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.780.087.980)	(66.912.469)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		221.012	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımı	11	(82.564)	(547.488)
Maddi olmayan duran varlık alımı	12	(210.000)	(359.509)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.780.016.428)	(66.005.472)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(361.564.407)	(15.765.460)
Ödenen temettüleri	16	(361.564.407)	--
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	25	--	(14.860.112)
Ödenen faiz		--	(905.348)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)		(2.942.946.153)	400.076.489
Nakit ve Nakit Benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(471.337.725)	(323.760.019)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.710.854.082	2.084.488.713
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	296.570.204	2.160.805.183

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	56,12	1.936.037.901	56,12	1.936.037.901
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	8,23	284.103.699	7,33	252.921.900
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	7,94	273.968.744	6,48	223.392.456
Diğer	27,71	955.889.656	30,07	1.037.647.743
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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 15.000.000.000 TL). 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2025: 42 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hâkim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Müşterek Faaliyetler

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

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortaklar
Halk GYO- Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk- Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.
Vakıf GYO – Obaköy Adi Ortaklığı ("Vakıf - Obaköy")	Konut projesi	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Obaköy")

Halk - Vakıf

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

Halk- Vakıf, kuruluş amacının gerçekleşmiş olması sebebiyle 25 Aralık 2025 tarihli Ortaklar Kurulu Kararı ile feshedilmiş, fesih işlemi 31 Aralık 2025 tarihli fesih ve tasfiye protokolü ile yürürlüğe girmiştir.

Vakıf - Obaköy

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b. TFRS' lere uygunluk beyanı

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

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %123 olmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

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

Yıl Sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme Katsayısı
2004	113,86	13,86	36,34226
2005	122,65	7,72	33,73771
2006	134,49	9,65	30,76757
2007	145,77	8,39	28,38671
2008	160,44	10,06	25,79114
2009	170,91	6,53	24,21116
2010	181,85	6,40	22,75463
2011	200,85	10,45	20,60209
2012	213,23	6,16	19,40595
2013	229,01	7,40	18,06877
2014	247,72	8,17	16,70406
2015	269,54	8,81	15,35182
2016	292,54	8,53	14,14483
2017	327,41	11,92	12,63837
2018	393,88	20,30	10,50556
2019	440,50	11,84	9,39371
2020	504,81	14,60	8,19700
2021	686,95	36,08	6,02363
2022	1128,45	64,27	3,66691
2023	1859,38	64,77	2,22544
2024	2684,55	44,38	1,54139
2025	3513,87	30,89	1,17760
2026	4137,93	17,76	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e. Müşterek faaliyetler

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 6.551.836.978 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.602.313.278 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin finansal tablolarda taşınan değerleri 36.097.381.782 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2025 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK, Ağustos 2025'te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28’e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20’yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

UMSK’nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28’de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, “benzer işletme” kavramının, UFRS 18’in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

Faiz geliri:

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi:

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

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

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

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

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1 Hasılat (Devamı)

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 11).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 ve 15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 12).

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacaklara ayrılan 1.126.844 TL kredi zarar karşılığı iptal edilmiştir. Beklenen zarar karşılığı iptali cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin 311.088 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı iptal edilmiştir. Beklenen zarar karşılığı iptali cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.7 Netleştirme

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

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.5.10 Ödenmiş sermaye

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

2.5.11 Temettüleri

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

2.5.12 Pay başına kazanç

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

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.15 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

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

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

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

2.5.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Haziran 2026 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2025 tarihi değeri: 53.919,68 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

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

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

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

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
		TL (m2)	TL (m2)
İstanbul Finans Merkezi	Pazar Yaklaşımı	396.507	387.521
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	172.711	169.705
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	201.846	199.959
Medyan Kadıköy Projesi	Pazar Yaklaşımı	103.431	88.877
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	135.401	139.746
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	135.400	139.746
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	135.399	139.745
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	76.055	77.905
Kütahya Arsası	Pazar Yaklaşımı	20.131	20.694
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 Parsel	Pazar Yaklaşımı	69.400	68.477
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	Pazar Yaklaşımı	34.650	34.080
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	209.483	207.402
İstanbul/ Levent İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	216.889	--
VSancaktepe-Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	281.365	--

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 271.453.330 TL (31 Aralık 2025: 178.511.958 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin tamamı kısa vadeli olup uzun vadeli KDV alacakları bulunmamaktadır.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	302.242.540	4.768.329	--	95.077.376
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	13.229.537	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	861.545	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	431.336	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	25.200	--
Toplam	302.242.540	17.997.866	1.318.081	95.077.376

31 Aralık 2025	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	3.268.859.742	2.961.536	--	604.590.256
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	6.624.349	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	1.042.685	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	433.136	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	22.893	--
Toplam	3.268.859.742	9.585.885	1.498.714	604.590.256

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 30 Haziran 2026 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	378.531.801	184.776.830	345.253.561	166.691.604
Toplam	378.531.801	184.776.830	345.253.561	166.691.604

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Faiz Gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	454.526.039	182.129.877	475.600.498	248.908.161
Toplam	454.526.039	182.129.877	475.600.498	248.908.161

1 Ocak – 30 Haziran 2026 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %71'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 30 Haziran 2025: %55)

Kira Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	2.592.735	1.245.694	2.649.266	1.279.618
Toplam	2.592.735	1.245.694	2.649.266	1.279.618

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Sigorta A.Ş.	12.630.493	6.522.616	11.164.125	8.643.931
Toplam	12.630.493	6.522.616	11.164.125	8.643.931

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	--	--	180.001	851
Toplam	--	--	180.001	851

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	4.766.937	2.510.847	4.361.007	2.408.323
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	5.344.104	2.540.090	6.749.294	3.794.423
PYS Güvenlik A.Ş.	1.684.713	1.186.511	1.197.876	520.430
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	127.463	63.774	128.825	65.166
Toplam	11.923.217	6.301.222	12.437.002	6.788.342

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 30 Haziran 2026 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	2.333.110	1.101.201	2.915.312	1.447.765
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	12.043.554	7.123.648	5.462.396	3.359.945
Toplam	14.376.664	8.224.849	8.377.708	4.807.710

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	13.592	3.587
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	4.821.287	5.940.761
- Vadeli mevduat	295.251.259	3.807.948.633
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	--	(366.243)
Kredi kartı alacakları	--	1.528.334
Toplam	300.086.138	3.815.055.072
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(3.515.934)	(104.200.990)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	296.570.204	3.710.854.082

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32-37 gündür.

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TL	4.821.287	5.940.761
Toplam	4.821.287	5.940.761

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	181.940.711	41,3	1 Temmuz 2026
TL	113.310.548	42,3	10 Temmuz 2026
Toplam	295.251.259		

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	1.502.632.530	40,0	27 Şubat 2026
TL	962.844.103	39,0	19 Ocak 2026
TL	511.263.000	40,0	9 Ocak 2026
TL	462.206.510	38,5	16 Ocak 2026
TL	145.471.050	38,8	13 Şubat 2026
TL	74.850.312	38,8	30 Ocak 2026
TL	73.056.310	40,0	2 Ocak 2026
TL	59.004.971	38,8	2 Şubat 2026
TL	16.619.847	38,0	2 Ocak 2026
Toplam	3.807.948.633		

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	390.021.826	443.283.146
Ticari alacaklar	15.696.397	12.343.304
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	--	(1.326.970)
Toplam	405.718.223	454.299.480

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	135.516.018	256.190.968
Toplam	135.516.018	256.190.968

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar (*)	391.280.347	229.777.388
Borç tahakkukları (**)	320.505.749	164.166.712
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	1.318.081	1.498.714
Toplam	713.104.177	395.442.814

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2025: 45 gün).

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 320.505.749 TL tutarındaki borç tahakkuklarının; 169.872 TL'si Tablo Adalar projesinin satış komisyon bedellerinden, 318.508.555 TL'si Sancaktepe projesinin hak edişlerinden, 1.827.322 TL'si Sancaktepe projesinin satış komisyon bedellerinden oluşmaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.764.155	5.135.727
Toplam	10.764.155	5.135.727

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.658.563	3.623.173
Toplam	1.658.563	3.623.173

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	130.815	582.051
Diğer borçlar	--	597.802
Toplam	130.815	1.179.853

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	129.265.032	85.313.247
Toplam	129.265.032	85.313.247

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları	14.421.797	33.263.038
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	3.185.642	5.658.737
Toplam	17.607.439	38.921.775
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	17.997.866	9.585.885
İlişkili Taraf Toplamı	17.997.866	9.585.885
Toplam	35.605.305	48.507.660

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları	--	176.654.532
Toplam	--	176.654.532

Verilen sipariş avansları ana yüklenim işleri taahhüttü kapsamında verilmiş avans bedelinden oluşmakta olup, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VSancaktepe Merkez Projesi (*)	--	176.654.532
Diğer (**)	14.421.797	33.263.038
Toplam	14.421.797	209.917.570

(*) VSancaktepe projesinde ana yükleniciye verilmiş olan avans tutarı, projenin sonuna gelinmiş olması sebebiyle hakediş faturalarından kesinti yoluyla kapanmıştır.

(**) Bakiyenin 13.850.372 TL'si IFM projesinde otoyol bağlantı altyapı işlemleri için verilen avanslardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları, dönem karı vergi yükümlülükleri hesabında sınıflandırılmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KDV alacağı	271.453.330	178.511.958
Diğer dönen varlıklar	20.279	28.483
Toplam	271.473.609	178.540.441

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Arsalar / Projeler</i>	5.198.739.000	4.709.198.612
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Binalar</i>	22.911.992.000	20.806.487.845
Toplam	28.110.731.000	25.515.686.457

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	893.710.000
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	842.360.000
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	701.850.000
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	282.255.000
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	952.180.000
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	984.535.000
Kütahya Arsası	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	41.470.000
VSancaktepe- Ticari Üniteler (*)	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	500.379.000
Toplam			5.198.739.000

(*) VSancaktepe projesinde 2.328 m2'lik kiralama amacı olan ticari üniteler gerçeğe uygun değerleriyle stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	922.389.790
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	869.397.832
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	16 Aralık 2025	724.376.508
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	26 Aralık 2025	242.539.479
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	24 Aralık 2025	939.523.856
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	968.342.060
Kütahya Arsası	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	42.629.087
Toplam			4.709.198.612

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı – 1 Ocak	4.709.198.612	4.581.037.095
Girişler	11.090.364	42.682.336
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	230.787.339	(50.760.966)
Transferler (*)	247.662.685	--
Dönem sonu	5.198.739.000	4.572.958.465

(*) VSancaktepe projesinde 2.328 m²'lik kiralama amacı olan ticari üniteler gerçeğe uygun değerleriyle stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

İzmir Arsaları

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

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.437.920.000 TL'dir.

Medyan Kadıköy Projesi

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Medyan Kadıköy" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. Geline süreçte, projenin tamamlanmasına yönelik çalışmalara başlanmış, Ana Yüklenici Haldız İnşaat ile alt yüklenicileri arasında gerçekleşen 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. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre Medyan Kadıköy Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 282.255.000 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Samandıra Arsası

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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 33 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 952.180.000 TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36,50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli 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. Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 14 ve 15 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 984.535.000 TL'dir.

Kütahya Arsası

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 Ada, 224 Parselde yer alan taşınmaz 238,31 m² yüzölçüme sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre Kütahya arsasının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 41.470.000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 2025 yıl sonunda yeniden inşasına istinaden yıkım işlemleri tamamlandığı için 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde kira geliri elde edilmemiştir (1 Ocak -30 Haziran 2025: 200.609 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	15.026.039.000
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	86.398.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	87.865.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	214.360.000
İstanbul/ Levent İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	15 Mayıs 2026	1.706.000.000
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2026	5.791.330.000
Toplam			22.911.992.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2025	14.685.506.940
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	88.500.102
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	86.335.675
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	8 Aralık 2025	212.356.438
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	5.733.788.690
Toplam			20.806.487.845

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	20.806.487.845	19.923.958.388
Girişler (*)	1.768.926.064	23.323.136
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	336.578.091	113.110.557
Transferler (**)	--	143.003.551
Dönem sonu	22.911.992.000	20.203.395.632

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 1.734.000.000 TL'si İstanbul Levent İş Merkezinin alım bedelinden ve tapu harcından, 34.636.064 TL'si İFM projesine ilişkin ödemelerden, 290.000 TL'si Cubes Ankara projesine ilişkin ödemelerden oluşmaktadır.

(**) Cubes Ankara projesinde 27.646 m²'lik kiralama amacı olan ticari ünitelerin 2025 yılı ilave maliyetleri stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

İstanbul Finans Merkezi

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

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

A Blok kesin kabulü 21 Nisan 2025 tarihinde, B Blok kesin kabulü 13.07.2025 tarihinde yapılmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.026.039.000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 358.637.280 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Haziran 2025: 334.583.765 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 214.360.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını VakıfBank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 4.985.070 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak – 30 Haziran 2025: 5.077.017 TL).

İzmir / Aliğa İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 86.398.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını VakıfBank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.410.285 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Haziran 2025: 1.398.650 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul / Fatih İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 87.865.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.960.916 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Haziran 2025: 1.516.230 TL).

İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde, Büyükdere Caddesi aksı üzerinde, 1957 ada 1 parselde konumlanan taşınmaz, 04 Haziran 2026 tarihinde 1.700.000.000 TL bedelle portföye dahil edilmiştir. Taşınmaz, 2.515 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almakta olup 13 Nisan 1999 tarihli onaylı ilave tadilat projesi ve 14 Nisan 1999 tarihli ilave yapı ruhsatı kapsamında büro-yönetim binasına dönüştürülmüştür. 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşan yapının brüt inşaat alanı 7.865,76 m²'dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15 Mayıs 2026 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.706.000.000 TL'dir.

Ankara / Cubes Ankara Ticari Alanlar

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halindeki Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyünde yer alan 27.645,81m² ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmış, ticari üniteler stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre Cubes Ankara Ticari Üniteler'in pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.791.330.000 TL'dir. 1 Ocak 2026 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 25.380.258 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Haziran 2025: 8.410.063 TL).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri
İstanbul Finans Merkezi	25 Mart 2026	4.768.779.400	25 Mart 2025	4.561.521.331
İstanbul Levent İş Merkezi	19 Haziran 2026	216.287.500	--	--
İzmir/Aliağa İş Merkezi	6 Şubat 2026	27.849.150	6 Şubat 2026	32.795.133
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	6 Şubat 2026	22.355.100	6 Şubat 2026	26.325.345
İstanbul Fatih İş Merkezi	6 Şubat 2026	10.708.977	6 Şubat 2026	12.610.881
		5.045.980.127		4.633.252.690

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cubes Ankara Projesi	1.076.485.512	1.131.525.342
Tablo Adalar Projesi	351.165.511	509.426.250
VSancaktepe Merkez Projesi	4.100.538.525	--
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	5.528.189.548	1.640.951.592
VSancaktepe Merkez Projesi	--	3.119.994.544
Kndu Villas Projesi	1.033.201.294	--
İzmir Konak Arsa	1.425.259.940	1.414.892.746
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	--
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	2.458.461.234	4.534.887.290
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	7.986.650.782	6.175.838.882

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

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	--	(269.950.051)
Dönem gideri (-)	--	--
Değer Düşüklüğü iptali	--	269.950.051
Dönem Sonu	--	--

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

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

Vakıf GYO, Obaköy'e şu ana kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu ve belirlenen devir bedelini ödemiştir.

Projenin konut teslimleri 29 Kasım 2023 tarihinde başlamıştır.

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

VSancaktepe Merkez Projesi

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

Kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen "VSancaktepe Merkez Projesi" için gerçekleştirilen Ana Yüklenici İhalesi sonucunda, Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ile 4 Aralık 2023 tarihinde sözleşme imzalanmış olup 22 Aralık 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşai faaliyetlere başlanmıştır. 30.06.2026 itibarıyla projenin tamamlanma oranı %95,52'dir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Cubes Ankara Projesi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

Projenin konut teslimleri 18 Mart 2024 tarihinde başlamıştır.

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

İzmir Konak

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

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

İlk ve Kaf İş Ortaklığı'nın şirketimize 14.11.2025 tarihinde ilettiği uzlaşma başvurusuna istinaden; İlk-Kaf İş Ortaklığı ve ortakları ile şirketimizin karşılıklı taraf olduğu tüm davalardan feragat edilmesi, Adi Ortaklık tarafından projenin yarım kalan tüm inşai işlerin tamamlanması ve gelir paylaşım oranının şirketimiz lehine %30'dan %38'e çıkarılması doğrultusunda protokol imzalanmıştır. İlk ve Kaf İş Ortaklığı, almış olduğu Ortaklar Kurulu Kararı ile Adi Ortaklık sözleşmesini feshetmiş ve projenin tek yetkilisini İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ olarak belirlemiştir.

Bu doğrultuda; İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile 22.01.2026 tarihinde %38 gelir payı olacak şekilde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi tadil sözleşmesi imzalanmıştır.

Kndu Villas Projesi

Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi 12799 ada 12 parsel sayılı taşınmazda yer alan Kndu Villas Projesi, farklı ilerleme seviyelerinde 38 adet villa içermekte olup, 24 adet depolu dubleks mesken nitelikli villa 29.01.2026 tarihinde 900.000.000 TL bedelle T. Vakıflar Bankası T.A.O. 'dan satın alınarak Şirket'e tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu alana yönelik olarak teknik kapsamda resmi süreçler ilerletilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	7.643.989	--	--	7.643.989
Demirbaşlar	14.786.398	82.564	(485.976)	14.382.986
Taşıtlar	9.318.422	--	--	9.318.422
Toplam	31.748.809	82.564	(485.976)	31.345.397
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(8.879.287)	(1.209.092)	264.964	(9.823.415)
Taşıtlar	(4.834.815)	(927.643)	--	(5.762.458)
Toplam	(13.714.102)	(2.136.735)	264.964	(15.585.873)
Net defter değeri	18.034.707			15.759.524

30 Haziran 2026 hesap dönemine ait 2.136.735 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderleri genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	7.643.989	--	--	7.643.989
Demirbaşlar	14.223.621	547.488	--	14.771.109
Taşıtlar	9.318.422	--	--	9.318.422
Toplam	31.186.032	547.488	--	31.733.520
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(6.410.088)	(1.354.014)	--	(7.764.102)
Taşıtlar	(2.962.029)	(938.140)	--	(3.900.169)
Toplam	(9.372.117)	(2.292.154)	--	(11.664.271)
Net defter değeri	21.813.915			20.069.249

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet değeri				
Maliyet	20.566.414	210.000	--	20.776.414
Birikmiş itfa payları	(19.496.357)	(283.943)	--	(19.780.300)
Net defter değeri	1.070.057	(73.943)	--	996.114

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet değeri				
Maliyet	19.989.888	359.509	--	20.349.397
Birikmiş itfa payları	(18.429.842)	(635.140)	--	(19.064.982)
Net defter değeri	1.560.046	(275.631)	--	1.284.415

30 Haziran 2026 hesap dönemine ait 283.943 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir.

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	217.718.588	255.011.358
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	503.767.260	589.436.917
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**)	1.563.122	1.840.731
Toplam	723.048.970	846.289.006

(*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %2,50'tür. (31 Aralık 2025: %2,93). 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Garantörlük Kapsamında		Garantörlük Kapsamında	
	Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	97.838.053	97.838.053	111.415.065	111.415.065
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	482.850.355	478.021.852
Toplam	507.867.555	503.767.260	594.265.420	589.436.917

(**) 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TL	1.558.375.089	481.981.548
Toplam	1.558.375.089	481.981.548

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu 71 dava bulunmakta olup, 37 dava tüketici mahkemesinde, 3 dava sulh hukuk mahkemesinde, 15 dava asliye hukuk mahkemesinde, 4 dava idare mahkemesinde, 9 dava ticaret mahkemesinde, 2 dava iş mahkemesinde, 1 dava vergi mahkemesinde görülmektedir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Haziran 2026 itibarıyla 173.235 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, İzmir Aliğa İlçesinde bulunan İş Merkezinde Bodrum, zemin ve bir normal kat dışında kalan 8 bağımsız bölümde yer alan konutları gerçek kişilerle kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Haziran 2026 itibarıyla 68.736 TL+KDV'dir. Yıllık kira artışları, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. Günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE on iki aylık ortalama oranını geçmemek kaydıyla bir önceki yılın aynı ayına göre Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranındadır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Haziran 2026 itibarıyla 336.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 788.608 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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 Haziran 2026 itibarıyla 56.734.260 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık TÜFE ortalamalarına göre artırılabacaktır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ağustos 2023 tarihinde başlamak üzere İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan genel müdürlük hizmet binası için T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 3 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Haziran 2026 itibarıyla 410.155 TL+Bsmv'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla aylık 340.000 TL+ KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır.

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

14. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İkramiye karşılıkları	6.491.615	9.448.896
Kullanılmayan izin karşılıkları	6.055.963	5.160.613
Toplam	12.547.578	14.609.509

İkramiye karşılığının 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	9.448.896	6.727.180
Dönem içindeki artış	6.827.093	6.187.691
Dönem içi ödemeler	(8.438.528)	(6.045.601)
Parasal (kayıp)/ kazanç	(1.345.846)	(967.961)
Dönem sonu	6.491.615	5.901.309

İzin karşılığının 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	5.160.613	3.732.118
Dönem içindeki artış	1.760.137	1.687.425
Parasal (kayıp)/ kazanç	(864.787)	(611.458)
Dönem sonu	6.055.963	4.808.085

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 73.729,87 TL (1 Temmuz 2025 Tarihi Değeri: 53.919,68 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	5.878.862	5.682.862
Hizmet maliyeti	672.163	821.423
Faiz maliyeti	829.630	895.350
Ödenen kıdem tazminatı	(584.410)	(314.463)
Aktüeryal fark	(44.890)	86.176
Parasal kayıp/ (kazanç)	(929.492)	(881.033)
Dönem sonu	5.821.863	6.290.315

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	38.053.431	27.740.239
Toplam	38.053.431	27.740.239

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	95.077.376	604.590.256
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	1.635.261.972	73.490.128
Toplam	1.730.339.348	678.080.384

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (***)	270.385.084	1.304.956.936
Toplam	270.385.084	1.304.956.936

(*) İlgili tutarın 86.370.037 TL'si Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı B Kule bloğunun peşin olarak tahsil edilmiş kira bedelinden oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 14.035.691 TL'si Cubes Ankara projesi, 417.215 TL'si Tablo Adalar Projesi, 1.971.750 TL'si Nidapark Küçükyalı projesi, 1.616.388.777 TL'si Sancaktepe Merkez Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir.

(***) 168.862.819 TL'si Medyan Kadıköy Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir, 101.522.265 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Projesi için ana yüklenici avansıdır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 1.308.893.998 TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiş olup, tahsil edildikçe ertelenmiş gelir olarak kaydedilecektir. (31 Aralık 2025: 1.251.582.523)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	26,23	905.023.530	26,23	905.023.530
("Vakıfbank")	B	29,89	1.031.014.371	29,89	1.031.014.371
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	192.217.390	5,57	192.217.390
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	2,66	91.886.309	1,76	60.704.510
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,79	96.108.697	2,79	96.108.698
Emekli Sandığı Vakfı	B	5,15	177.860.047	3,69	127.283.758
Diğer	A	0,93	32.036.240	0,93	32.036.240
	B	26,78	923.853.416	29,14	1.005.611.503
Toplam		100,00	3.450.000.000	100,00	3.450.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			18.629.275.574		18.629.275.574
Toplam			22.079.275.574		22.079.275.574

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.

Pay senedi ihraç primleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pay senedi ihraç primleri	51.245.887	51.245.887
Toplam	51.245.887	51.245.887

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Haziran 2026 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 44.890 TL (30 Haziran 2025: (86.176) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kar dağıtımı

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

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

Şirket, 23 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak; yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, Şirketin kar dağıtım politikası ve ana sözleşmesi gereği 352.000.000 TL nakit kar payı dağıtımı kararı almıştır. İlgili karar 17 Nisan 2026 tarihinde gerçekleşen 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Nakit kar payı dağıtımı 24 Haziran 2026 tarihinde tamamlanmış, ortak hesaplarına aktarımı yapılmıştır.

Özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	18.629.275.574	22.079.275.574
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.968	32.918.919	51.245.887
Yasal Yedekler	178.368.344	281.702.606	460.070.950
Geçmiş Yıl Karları	5.102.371.350	867.932.445	5.970.303.795

30 Haziran 2026 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	8.515.073.349	11.965.073.349
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.968	9.009.343	27.336.311
Yasal Yedekler	178.368.344	180.972.468	359.340.812
Özel Fonlar	1.365.251.065	--	1.365.251.065

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan konsolide bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla 632.130.300 TL olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış geçmiş yıl karları tutarı 5.970.303.795 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Kira gelirleri	396.989.938	194.049.628	355.172.871	173.419.900
Konut ve Ticari ünite satışı gelirleri	314.020.978	102.244.908	649.480.707	107.111.623
Toplam gayrimenkul gelirleri	711.010.916	296.294.536	1.004.653.578	280.531.523
Mevduat faiz gelirleri	454.526.039	182.129.877	476.700.018	249.459.106
Toplam borçlanma araçları gelirleri	454.526.039	182.129.877	476.700.018	249.459.106
Toplam hasılat	1.165.536.955	478.424.413	1.481.353.596	529.990.629
Satışların maliyeti (-)	(271.034.614)	(65.242.039)	(322.078.954)	(109.072.590)
Brüt kar	894.502.341	413.182.374	1.159.274.642	420.918.039

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Satılan stok maliyeti	222.653.753	39.021.948	288.138.883	90.034.487
Emlak vergisi giderleri	19.024.898	9.092.005	11.022.617	5.463.922
Aidat gideri	12.792.017	5.791.505	10.822.632	4.846.112
Sigorta giderleri	9.212.930	4.748.524	6.775.481	6.244.095
Diğer	7.351.016	6.588.057	5.319.341	2.483.974
Satışların Maliyeti	271.034.614	65.242.039	322.078.954	109.072.590

18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Reklam ve ilan gideri	71.772.653	61.456.509	9.352.930	2.885.295
Satış komisyon gideri	17.108.182	6.973.932	15.066.985	9.014.739
Diğer	2.888.476	1.269.710	2.177.958	819.661
Toplam	91.769.311	69.700.151	26.597.873	12.719.695

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Personel giderleri	116.900.846	68.393.387	101.502.514	60.186.929
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	21.736.594	11.649.856	15.055.231	8.198.146
Vergi giderleri (*)	4.072.538	765.977	22.427.934	5.128.107
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 11,12)	2.420.678	1.184.720	2.566.874	1.260.765
Sermaye artışı giderleri	200.265	196.874	101.358	101.358
Diğer giderler (**)	13.004.030	8.361.479	9.896.231	4.939.759
Toplam	158.334.951	90.552.293	151.550.142	79.815.064

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

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	680.947.959	680.947.959	214.688.289	202.611.120
Komisyon gelirleri	7.860.399	5.532.770	--	--
TFRS 9 karşılık iptali	1.437.852	1.310.994	--	--
Stok değer düşüklüğü iptali	--	--	269.950.051	269.950.051
Diğer	13.987.609	4.979.453	13.476.908	6.551.680
Toplam	704.233.819	692.771.176	498.115.248	479.112.851

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	113.582.529	113.582.529	152.338.698	43.569.432
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	--	--	139.788	19.740
Diğer	70.895	52.648	1.291.662	1.246.782
Toplam	113.653.424	113.635.177	153.770.148	44.835.954

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri (Not 18)	116.900.846	68.393.387	101.502.514	60.186.929
Toplam	116.900.846	68.393.387	101.502.514	60.186.929

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri (Not 18)	2.420.678	1.184.720	2.566.874	1.260.765
Stoklar	--	--	360.420	174.354
Toplam	2.420.678	1.184.720	2.927.294	1.435.119

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Faiz giderleri	788.862	388.025	975.160	493.790
Banka masraf ve komisyon giderleri	727.570	393.036	2.015.517	714.440
Toplam	1.516.432	781.061	2.990.677	1.208.230

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

1 Ocak – 30 Haziran 2026 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde kar veya zarar tablosundaki vergi kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	207.356.514	(253.010.615)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(558.349.739)	(39.727.799)
Toplam	(350.993.225)	(292.738.414)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şüpheli Alacak Karşılığı	--	(1.326.972)	--	398.092
Nakit ve Nakit Benzerleri	--	(366.243)	--	109.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.500.802.688	14.742.131.896	(4.950.240.806)	(4.422.639.569)
Stoklar	1.840.053.638	1.422.024.636	(552.016.091)	(426.607.391)
Verilen Sipariş Avansları	2.224.549	71.840.817	(667.365)	(21.552.245)
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.525.544	1.505.540	(457.663)	(451.662)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11.591.514	12.069.046	(3.477.454)	(3.620.714)
Alınan Avans	(445.686.811)	(199.233.411)	133.706.043	59.770.023
Kıdem Tazminatı	(5.776.973)	(6.017.203)	1.733.092	1.805.161
İzin Karşılığı	(6.055.963)	(5.160.613)	1.816.789	1.548.184
Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü), Net	17.898.678.186	16.037.467.493	(5.369.603.455)	(4.811.240.249)

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(4.811.240.249)	(4.142.042.215)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(558.349.739)	(39.727.799)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Gösterilen	(13.467)	25.853
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(5.369.603.455)	(4.181.744.161)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek kurumlar vergisi	596.504.564	562.988.710
Peşin ödenen vergiler (-) (*)	(94.878.036)	(173.481.103)
2025 yılı yasal vergi karşılığı iptali	(400.723.807)	-
Net parasal kayıp/ (kazanç)	2.818.313	13.629.664
Toplam	103.721.034	403.137.271

(*) 94.878.036 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların bakiyesi vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarlarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla vergi mutabakatları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	%	30 Haziran 2025	%
Vergi öncesi kar	691.919.975		1.050.016.951	
Yasal vergi oranı		30		30
Yasal oran kullanılarak hesaplanan gelir vergisi	207.575.993		315.005.085	
İlaveler	992.900		946.932	
2025 yılı yasal vergi karşılığı iptali	(400.723.807)		-	
Diğer (298/Ç yeniden değerlendirme etkisi)	(227.612.400)		-	
Enflasyon muhasebesi düzeltme etkileri	770.760.539		(23.213.603)	
Vergi gideri	350.993.225		292.738.414	

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Parasal Kazanç/ (Kayıp)	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(547.622.225)	(269.603.093)
Stoklar	813.277.312	1.126.908.754
Peşin ödenmiş giderler	(96.364.985)	18.055.909
Bağlı ortaklıklar	2.575.064	3.193.915
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(44.475.598)	(24.085.335)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	272.298.183	1.625.106.660
Ertelenmiş gelirler	(224.807.612)	(79.093.769)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(607.193.602)	(575.371.222)
Sermaye	(612.716.747)	(759.967.283)
Hisse senedi ihraç primleri	(3.254.852)	(4.037.071)
Yasal yedekler	72.871.564	(19.734.111)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	199.298	253.921
Geçmiş yıl karları	(120.030.250)	(1.580.833.461)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	6.080.158	(2.861.006)
Hasılat	(47.093.377)	(38.131.940)
Satışların maliyeti (-)	44.094.632	27.831.082
Genel yönetim giderleri (-)	7.351.142	6.503.882
Pazarlama giderleri (-)	3.436.695	1.491.005
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ (giderler)	(1.734.970)	(155.254)
Finansman giderleri (-)	26.036	(399.781)
Toplam	(541.542.067)	(272.464.099)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Net dönem karı	340.926.750	157.568.502	757.278.537	549.836.419
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.450.000.000	3.450.000.000	3.450.000.000	3.450.000.000
Pay başına kazanç	0,099	0,046	0,220	0,159

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
30 Haziran 2026	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	541.234.241	--	12.422.718	300.072.546	853.729.505
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	541.234.241	--	12.422.718	300.072.546	853.729.505
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	-	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	710.490.448	--	8.758.900	3.813.889.394	4.533.138.742
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	710.490.448	--	8.758.900	3.813.889.394	4.533.138.742
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.326.970	--	--	--	1.326.970
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.326.970)	--	--	--	(1.326.970)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Haziran 2026	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	713.104.177	713.104.177	697.495.669	9.554.227	6.054.281
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	38.053.431	38.053.431	38.053.431	--	--
Diğer borçlar	129.395.847	129.395.847	--	130.815	129.265.032
Toplam	880.553.455	880.553.455	735.549.100	9.685.042	135.319.313

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	395.442.814	395.442.814	380.223.754	6.867.330	8.351.730
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	27.740.239	27.740.239	27.740.239	--	--
Diğer borçlar	86.493.100	86.493.100	597.802	582.051	85.313.247
Toplam	509.676.153	509.676.153	408.561.795	7.449.381	93.664.977

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Piyasa riski

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

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

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not: 4)	295.251.259	3.807.948.633

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar- vadeli mevduat (TL)	%41,3- %42,3	%38- %40

Sermaye yönetimi

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	8.377.388.712	7.730.460.203
Hazır değerler	(300.086.138)	(3.815.055.072)
Net yükümlülük	8.077.302.574	3.915.405.131
Öz kaynaklar	28.897.570.719	28.918.176.953
Net Yükümlülük/ Öz kaynaklar	28%	14%

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Operasyonel risk

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

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

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

26. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
30 Haziran 2026			kar etkisi	zarar etkisi
İstanbul Finans Merkezi	396.507	10%	1.502.603.900	(1.502.603.900)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	135.400	10%	89.371.000	(89.371.000)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	135.406	10%	84.236.000	(84.236.000)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	135.401	10%	70.185.000	(70.185.000)
Medyan Kadıköy Projesi	103.428	10%	28.225.500	(28.225.500)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	69.400	10%	95.218.000	(95.218.000)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	34.650	10%	98.453.500	(98.453.500)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	201.846	10%	21.436.000	(21.436.000)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	172.711	10%	8.786.500	(8.786.500)
Kütahya Arsası	20.131	10%	4.147.000	(4.147.000)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	76.055	10%	8.639.800	(8.639.800)
İstanbul/Levent İş Merkezi	216.889	10%	170.600.000	(170.600.000)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	209.482	10%	579.133.000	(579.133.000)
VSancaktepe-Ticari Alanlar	281.365	10%	50.037.900	(50.037.900)

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2025			kar etkisi	zarar etkisi
İstanbul Finans Merkezi	387.521	10%	1.468.550.694	(1.468.550.694)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	139.745	10%	92.238.979	(92.238.979)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	139.752	10%	86.939.783	(86.939.783)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	139.747	10%	72.437.651	(72.437.651)
Medyan Kadıköy Projesi	88.875	10%	24.253.948	(24.253.948)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	68.477	10%	93.952.386	(93.952.386)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	34.080	10%	96.834.206	(96.834.206)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	199.959	10%	21.235.644	(21.235.644)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	169.705	10%	8.633.568	(8.633.568)
Kütahya Arsası	20.694	10%	4.262.909	(4.262.909)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	77.905	10%	8.850.010	(8.850.010)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	207.400	10%	573.378.869	(573.378.869)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Haziran 2026	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	28.110.731.000	--	28.110.731.000
Toplam	--	28.110.731.000	--	28.110.731.000
31 Aralık 2025	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	25.515.686.457	--	25.515.686.457
Toplam	--	25.515.686.457	--	25.515.686.457

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 17.04.2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar uyarınca, yasal kayıtlarında bulunan 950.000.000 TL tutarındaki "Geçmiş Yıllar Karları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi sonucunda; 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 3.450.000.000 TL olan Şirket ödenmiş sermayesinin 4.400.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar vermiştir. Şirket 14 Mayıs 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2026 tarih ve 45/1323 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 5 Ağustos 2026 tarihinde 11637 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	300.086.138	3.815.055.072
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	36.097.381.782	31.691.525.339
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		877.491.511	1.142.056.745
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	37.274.959.431	36.648.637.156
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
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)	--	--
Öz kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	28.897.570.719	28.918.176.953
Diğer kaynaklar		8.377.388.712	7.730.460.203
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	37.274.959.431	36.648.637.156
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)	295.282.836	3.811.350.640
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	4.803.302	3.704.432
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)	2.445.563.989	1.843.957.808
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	723.048.970	846.289.006
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)	4.803.302	3.704.432

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	97,63%	96,87%	≥ %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	6,56%	5,03%	≤ %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma sınırı	Md.31	2,50%	2,93%	≤ %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 Kuruluna bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda “Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı” ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket’in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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.