

30 Eylül 2026

Yönetim Kurulu Ara Dönem Faaliyet Raporu



İçindekiler

İçindekiler.....	2
Rapor Dönemi	4
Şirket Hakkında Bilgiler	4
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	7
Ortaklık Yapısı	14
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler	14
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları	17
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri	18
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz.....	19
Sürdürülebilirlik.....	22
Stratejik Yönetim ve Hedefler	24
İnsan Kaynakları Yönetimi ve Uygulamaları.....	25
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler	29
Tamamlanan Projeler.....	29
Devam Eden Projeler	32
Yatırımlar.....	35
Arsalar	39
Gayrimenkul Portföy Gelişimi	42
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar	42
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	42
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	42
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri	43
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	43
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi	43
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği....	43

İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar	43
Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri	43
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar	44
Hisse Senedi Performansı	44
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	45
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	45
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi	45
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	45
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	45
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler	46
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	49
Bilanço	50
Gelir Tablosu	52
Portföy Tablosu	53
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi	55

Rapor Dönemi

01.01.2026 - 30.09.2026

Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	15.000.000.000 , -TL
Çıkarılmış Sermayesi	4.400.000.000 , -TL
Faaliyet Merkezi	Finanskent Mah. Finans Cad. Finans Merkezi Sitesi No:30 İç Kapı No:20 Ümraniye/ İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	1996
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/653731
Telefon/Faks	0216 285 94 00 / 0216 285 94 49
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	info@vakifgyo.com.tr
KEP Adresi	vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr
Müşteri İletişim Merkezi	0850 210 10 02

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

Toplantı No : 2026/29
Toplantı Tarihi : 30/10/2026
Karar No : 2026/100
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2026 – 30.09.2026 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2026 - 30.09.2026 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.

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

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

01.01.2026 – 30.09.2026 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Tablolar ve dipnotlar ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Osman ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkanı

Şuayyip İLBİLGİ
Yönetim Kurulu Başkanı V.

Ali KARAMIK
Üye

Esener VURAL
Üye

Onur İNCEHASAN
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Rifat DEMİRBAŞ
Üye

Ömer DEMİR
Üye

Sema ERGÜR
Üye

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

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 30/10/2026

KARAR SAYISI: 2026/100

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ

BEYANIMIZDIR

a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.09.2026 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

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

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

Saygılarımızla,

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sema ERGÜR
Yönetim Kurulu Üyesi

Rifat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Başkan	Osman ARSLAN	17.04.2026–Devam
Başkan Vekili	Şuayyip İLBİLGİ	29.04.2025–Devam
Üye	Ali KARAMIK	31.07.2026–Devam
Üye	Esener VURAL	17.04.2026–Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020–Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021–Devam
Üye	Rifat DEMİRBAŞ	22.06.2020–Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021–Devam
Üye	Sema ERGÜR	03.08.2026–Devam

GÖREV SÜRELERİ

ÜST YÖNETİM

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

GÖREV SÜRELERİ

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Rifat DEMİRBAŞ
Üye	Ali KARAMIK

Denetim Komitesi

Başkan	Sema ERGÜR
Üye	Rifat DEMİRBAŞ

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Ömer DEMİR
Üye	Korhan TURGUT
Üye	Tülay ÖZTÜRK

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimiz 31.07.2026 tarihinde;

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Menderes DERELİ görevinden istifaen ayrılmış olup, yerine kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn. Ali KARAMIK'ın Yönetim Kurulu üyeliğine atanmasına karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Halil EMRE görevinden istifaen ayrılmış olup, yerine Sema ERGÜR 03.08.2026 tarihinde, Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca, bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına, yapılan bu atamanın, ilk toplanacak Genel Kurul'un onayına sunulmasına ve yeni seçilecek üyenin selevinin kalan görev süresini tamamlamak üzere görev yapmasına karar verilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması amacıyla başvuru yapılmış olup Kurulun E-65171090-110.07.07-91688 yazısı ile olumlu görüş verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/UNVANI
Osman ARSLAN	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü
Şuayyip İLBİLGİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Ali KARAMIK	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O Hukuk İşleri ve Yasal Takip Grup Başkanı
Esener VURAL	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özel Kalem Başkanı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek
Sema ERGÜR	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rifat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Sema ERGÜR

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Genel Kurul 2026 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 50.000, -TL olarak belirlemiştir.

2026 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri

3.894.878,00 -TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler

20.469.533,00 -TL

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

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

Yönetim Kurulu Komitelerinin 2026 Yılı Faaliyetleri

Denetimden Sorumlu Komite

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

Bu dönemde 01.01.2026-30.09.2026 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 9 kere toplanmış ve 9 karar almıştır. Üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Bu dönemde komite 3 kere toplanmış ve 3 karar almıştır. Üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Korhan TURGUT ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sayın Tülay ÖZTÜRK tarafından yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite bu dönemde 2026 yılı 3. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyet Raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur.

01.01.2026-30.09.2026 hesap dönemine ait rapor komite tarafından 10 kere toplanmış ve 10 karar almıştır. Üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 25 defa toplanmış, 93 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	56,12	2.469.149.839	56,12	1.936.037.901
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	8,23	362.335.157	7,33	252.921.900
VakıfBank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	7,94	349.409.413	6,48	223.392.456
Diğer	27,71	1.219.105.591	30,07	1.037.647.743
Toplam	100,00	4.400.000.000	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.

Şirketimiz 15.000.000.000, -TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 3.450.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayemizin tamamı iç kaynaklardan (geçmiş yıllar karı) karşılanmak üzere, %27,54 oranı karşılığı 950.000.000, -TL bedelsiz artırılarak 4.400.000.000, -TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek A ve B grubu paylara ilişkin "Borsa ihraç Belgesi" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2026 tarih ve 45/1323 sayılı toplantısında onaylanmış ve çıkarılmış sermayesini gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekline uygun görüş verilmiştir. Bedelsiz Sermaye artırımına ilişkin başvurumuzun uygun görülerek onaylandığı hususu 23/07/2026 tarih ve 2026/47 sayılı haftalık bültende ilan edilmiş olup Kurul'un 29/07/2026 tarihli ve E-65171090-345.05.05-95306 sayılı yazısı ile Şirketimize bildirilmiştir. 5 Ağustos 2026 tarihinde 11637 sayılı gazetede tescil ve ilan olmuştur.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 , -TL'dir.

VakıfBank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Dünya ve Türkiye Genel Ekonomik Görünümü

2026 yılının ilk dokuz ayında küresel ekonomi; jeopolitik gelişmeler, uluslararası ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve merkez bankalarının para politikası kararlarının etkisi altında şekillenmiştir. Küresel finansal koşullar ve ekonomik büyüme beklentilerindeki farklılaşmalar, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları ve yatırım kararları üzerinde belirleyici olmaya devam etmiştir.

Türkiye ekonomisinde 2026 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla fiyat istikrarının sağlanmasına yönelik sıkı para politikası uygulamaları ve enflasyonla mücadele süreci ekonomik görünümün temel unsurlarını oluşturmuştur. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesi ve makroekonomik istikrarın güçlendirilmesi amacıyla para politikasındaki ihtiyatlı duruşunu sürdürmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye ekonomisi, 2026 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında artmıştır. Aynı dönemde sanayi sektörü %2,4, hizmetler sektörü (inşaat dâhil) %1,6 oranında büyürken, özel tüketim harcamalarında %3,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler, ekonomik faaliyette büyümenin devam ettiğini, ancak sektörler itibarıyla farklılaşan bir görünümün sürdüğünü göstermektedir.

Para politikası kapsamında TCMB 10 Eylül'de faizi %37'de sabit tutmuş olsa da, 22 Ekim 2026 tarihli toplantısında politika faizini %36'ya indirerek yeni bir dönem başlatmıştır. Banka, enflasyon görünümüne yönelik risklerin yakından takip edildiğini ve fiyat istikrarı sağlanana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceğini vurgulamıştır. Yüksek finansman maliyetleri ve kredi koşulları, ekonomik faaliyetlerin yanı sıra yatırım ve tüketim kararları üzerinde etkili olmaya devam etmiştir.

İşgücü piyasasına ilişkin göstergeler incelendiğinde, Ağustos 2026 döneminde mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %7,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde istihdam edilen kişi sayısı 32 milyon 507 bine ulaşırken, istihdam oranı %48,4 seviyesinde kaydedilmiştir. İşgücü piyasasındaki gelişmeler, ekonomik faaliyetlerin seyri ve iç talep koşulları açısından önemini korumuştur.

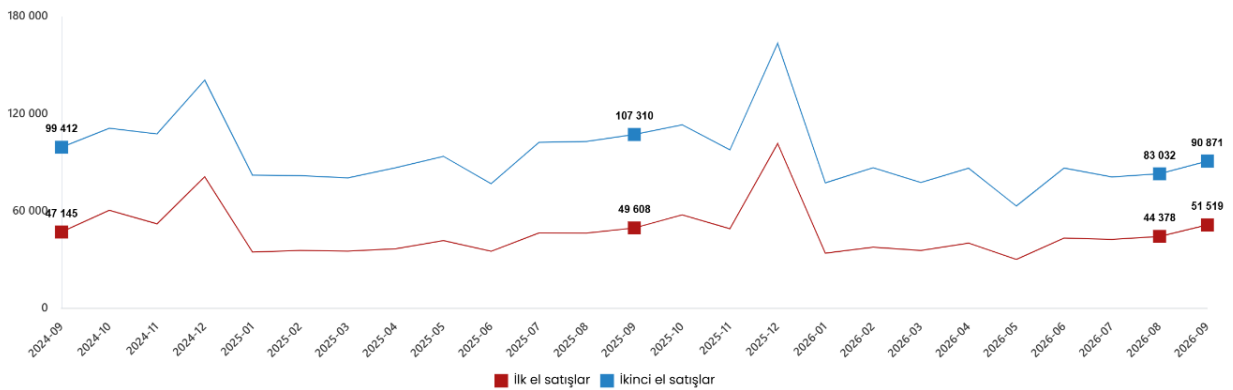
2026 yılının üçüncü çeyreğinde gayrimenkul sektörü açısından faiz oranları, finansmana erişim koşulları, inşaat maliyetleri ve hane halkının satın alma gücü temel belirleyiciler arasında yer almıştır. Sıkı para politikası ve yüksek finansman maliyetleri, konut talebinin finansman yapısı ve yatırım kararları üzerinde etkili olurken; ekonomik istikrarın güçlendirilmesi, enflasyonun düşürülmesi ve finansal koşulların iyileştirilmesine yönelik gelişmeler sektörün orta ve uzun vadeli görünümü açısından önem taşımıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2026 yılının ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisi, enflasyonla mücadele ve makroekonomik dengelenme sürecinin devam ettiği bir görünüm sergilemiştir. Önümüzdeki dönemde enflasyonun seyri, para politikası kararları, finansman koşulları ve küresel ekonomik gelişmelerin, Türkiye ekonomisinin büyüme performansı ve gayrimenkul sektöründeki yatırım ortamı üzerinde belirleyici olması beklenmektedir.

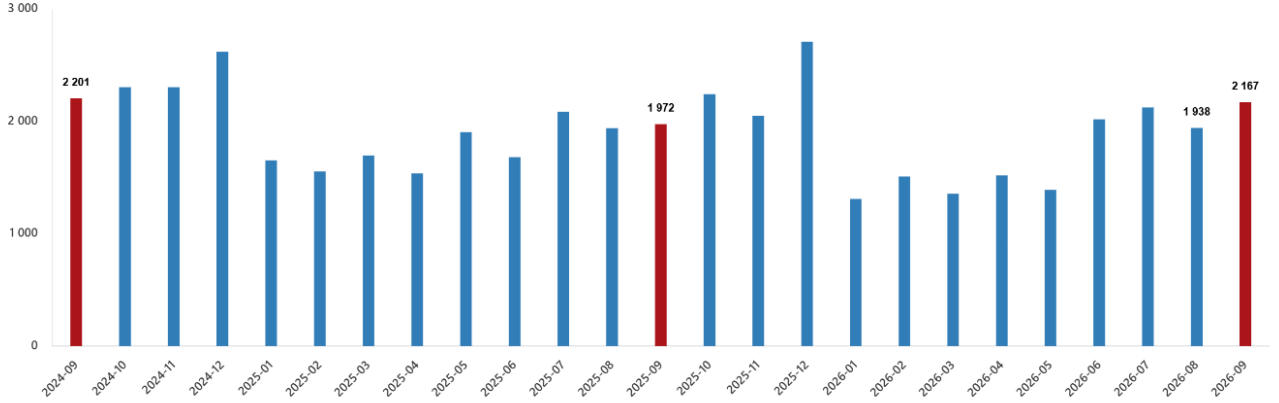
Gayrimenkul Sektörü – Konut Pazarı

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2026
(Adet)



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 23 bin 397 oldu. Diğer konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 oranında azalarak 118 bin 993 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 oldu. İpotekli iş yeri satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,7 oranında artarak 683 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında azalarak 16 bin 662 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 15 bin 308 olarak gerçekleşti.

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

İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

- 30 Eylül 2026 itibarıyla 235.586.889, -TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
Alemdağ Vergi Dairesi	Tablo Adalar Projesi	125.690.400 , -TL
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi Projesi	82.104.181 , -TL
Çamlıca İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü	Tablo Adalar Projesi	21.478.110 , -TL
Kütahya Belediyesi	VKütahya İş Merkezi Projesi	1.710.000 , -TL
Ankara 4. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	1.005.000 , -TL
Ankara Batı İcra Dairesi	Cubes Ankara Projesi	510.000 , -TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	391.500 , -TL
Ankara 8. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	374.000 , -TL
Ankara 46.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	334.000 , -TL
İstanbul 2. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	324.936 , -TL
İstanbul 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	295.000 , -TL
Ankara 25.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	270.000 , -TL
İstanbul 4.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	205.000 , -TL
Ankara 7. Genel İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	195.750 , -TL
İstanbul 18.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 , -TL
İstanbul 19.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 , -TL
İstanbul 17. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	109.512 , -TL
İstanbul 25.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	100.000 , -TL
İstanbul 5. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	97.000 , -TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 , -TL
İstanbul 21.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	75.000 , -TL
Toplam		235.586.889 , -TL

- Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %2,08'dir. (31 Aralık 2025: %2,93).30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	55.122.902	55.122.902	117.619.196	117.619.196
VSancaktepe Merkez Projesi (%100)	3.226.000	3.226.000	--	--
Tablo Adalar Projesi (%99)	348.087.964	344.607.084	509.737.803	504.640.425
Toplam	406.436.866	402.955.986	627.356.999	622.259.621

- 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan “Cubes Ankara Projesi”nin Şirket’e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Eylül 2026 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı 1.119.750 , -TL’dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.
- Şirketimizin 30 Eylül 2026 itibarıyla bankalardan kullanılmış kredileri 1.401.743.711, -TL’dir. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2026 yılında 3 defa toplanmış, 3 adet rapor düzenlemiş ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2026 yılında Denetim Komitesi 9 defa toplanmış ve 9 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

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

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

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

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

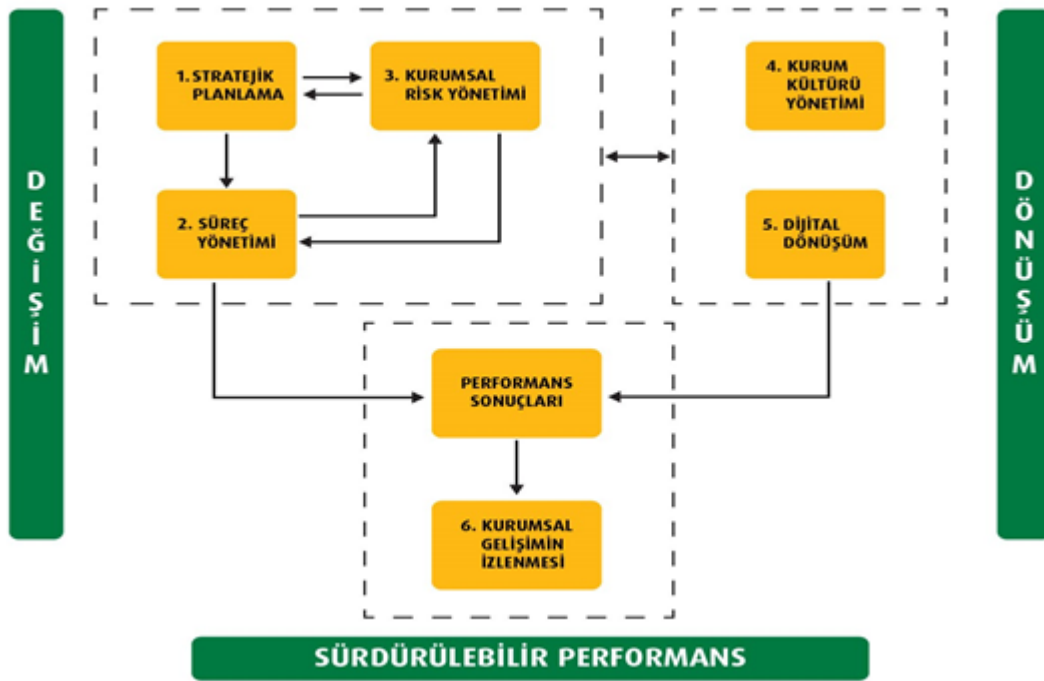
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

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

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

Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

VAKIF GYO KURUMSAL GELİŞİM MODELİ



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

Kurumsal Gelişim Projesi'ni kısaca özetlemek gerekirse; değişim ve yıkıcı dönüşümün yaşandığı günümüz dünyasında, uyguladığımız değişim- dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına çok önemli adımlar atılmış, stratejik planlama, süreç yönetimi, kurumsal risk yönetimi gibi gerekli birçok işlevsel sistem sağlam temelli bir yaklaşımla kurulmuştur ve sürekli geliştirilmektedir. Ekosistemdeki değişim etmenlerinin göz önünde bulundurulması ile, rekabet avantajı sağlayacak farklılaşma stratejilerimiz, beş temel paydaşımızın

beklentilerini kapsayan ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilir kalkınma amaçları ile entegre stratejilerdir. Bu yönüyle, Vakıf GYO Stratejik Planı, uzun vadeli ve sektörün ilk uygulaması olan “Entegre Stratejik Plan”dır.

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

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

Dönüşüm projelerimiz ile, organizasyonun dayanıklılığı ve çevikliği artırılmaktadır.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibarıyla gelişimini özetlemek gerekirse;

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



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

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



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



Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ile Yönetim Kurulu başlıkları altında yapılan ağırlıklandırılmış analiz sonucunda 2026-2027 yılı içerisinde geçerli olacak Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notumuz 9,42 seviyesinden 9,48'ye yükselmiştir. Yönetim kurulumuzun etkin ve dengeli yapısı, pay sahipleriyle tesis edilen açık ve sürekli iletişim, kamuyu aydınlatma süreçlerindeki yüksek standartlarımız ile sürdürülebilirliği merkeze alan risk yönetimi yaklaşımımız; kurumsal yönetimi yalnızca bir mevzuat uyum alanı olarak değil, uzun vadeli değer yaratımını destekleyen stratejik bir yönetim unsuru olarak ele aldığımızın somut bir yansımasıdır. Elde edilen bu yüksek not, paydaşlarımız nezdinde güvenilirliğimizi pekiştirirken, sürdürülebilir büyüme hedeflerimizi güçlü ve sağlam kurumsal temeller üzerinde kararlılıkla sürdürdüğümüzü ortaya koymaktadır.

Sürdürülebilirlik

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

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

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

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

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

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

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

Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

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

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli sosyal sorumluluk projelerimiz:

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



- Kurumsal Yönetim ve sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalarımızın somut bir karşılığı olarak, GYODER tarafından düzenlenen 20. Gayrimenkul Zirvesi'nde iki önemli ödüle layık görülmenin gururunu yaşıyoruz. "Değer Yaratan GYO'lar" kapsamında; BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne Giriş (2025) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notunu En Çok Artıran GYO (2024) ödülleri, Genel Müdürümüz Sayın Onur İncehasan tarafından teslim alınmıştır. Sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımımız ve güçlü kurumsal yönetim anlayışımızla, paydaşlarımız için değer üretmeye kararlılıkla devam ediyoruz.

Stratejik Yönetim ve Hedefler

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

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

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

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

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

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

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

Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması sonucunda iş sonuçlarında önemli iyileşmeler sağlanmıştır. Raporlama çalışmaları kapsamında, 2025 yılı Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları’na (TSRS) uyumlu sürdürülebilirlik raporu tamamlanarak kamuoyu ile paylaşılmıştır.

İnsan Kaynakları Yönetimi ve Uygulamaları

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

İnsan Kaynakları Yapısı

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

30.09.2026 tarihi itibarıyla şirketimizde toplam 45 çalışan görev yapmakta olup, çalışanlarımızın 25'i kadın, 20'i erkek çalışanlardan oluşmaktadır. İnsan kaynağı yapımız, kurumsal hedeflerle uyumlu, dengeli ve sürdürülebilir bir yapı oluşturacak şekilde yönetilmektedir.

Fırsat Eşitliği, Çeşitlilik ve Kapsayıcılık Yaklaşımı

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

30.09.2026 tarihi itibarıyla şirketimizde görev yapan 45 çalışanın %55,56'sı kadın, %44,44'ü erkek çalışanlardan oluşmaktadır. Kadın ve erkek çalışanların dengeli temsili, fırsat eşitliği ilkesinin uygulamadaki somut yansıması olarak değerlendirilmekte; bu yaklaşım tüm İnsan Kaynakları süreçlerinde gözetilmektedir.

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

Performans, Kariyer ve Terfi Yönetimi

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

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

Kariyer ve terfi süreçlerinde iç kaynakların önceliklendirildiği bir yaklaşım benimsenmekte olup, **30 Eylül 2026 tarihine kadar çalışanlarımızın %57,58'si bir üst unvana terfi etmiştir.** Bu sonuç, şirketimizin "kendi yöneticisini yetiştiren kurum" yaklaşımının önemli bir çıktısı olarak değerlendirilmektedir.

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

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

Eğitim ve Gelişim

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

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

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

30 Eylül 2026 tarihine kadar yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilen programların toplam süresi **37,10 adam/saat** olarak gerçekleşmiştir. Eğitim ve gelişim uygulamaları, performans değerlendirme sonuçları ve kurumsal ihtiyaçlar doğrultusunda planlanmaktadır.

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

Ücretlendirme ve Yan Haklar

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

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

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

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

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

İzin Uygulamaları

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

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

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

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

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

Çalışan Deneyimi ve Bağlılık

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

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

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

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

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





Şirketimizde yenilikçi düşünce kültürünün geliştirilmesi, çalışan katılımının artırılması ve kurumsal gelişimin sürdürülebilir şekilde desteklenmesi amacıyla **Vakıf GYO İnovasyon Sistemi** kurulmuştur.

Sistemin temel amacı; çalışanlarımızın, kurumumuzun iş süreçlerinin iyileştirilmesine, verimliliğin artırılmasına, maliyetlerin azaltılmasına, hizmet kalitesinin geliştirilmesine ve kurumsal değer oluşturulmasına katkı sağlayabilecek öneri ve fikirlerini dijital bir platform üzerinden kolaylıkla iletebilmelerini sağlamaktır.

İnovasyon Sistemi kapsamında iletilen tüm öneriler, belirlenen değerlendirme kriterleri doğrultusunda ilgili komiteler tarafından sistematik ve şeffaf bir şekilde incelenecek; uygulanabilir ve kurumumuza katma değer sağlayacağı değerlendirilen fikirler hayata geçirilerek süreçlerimize entegre edilecektir.

Bu uygulama ile çalışanlarımızın bilgi ve deneyimlerinden daha etkin şekilde yararlanılması, sürekli iyileştirme kültürünün güçlendirilmesi, kurum içi katılımın teşvik edilmesi ve yenilikçi bakış açısının kurumsal kültürümüzün ayrılmaz bir parçası haline getirilmesi hedeflenmektedir.

Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler

Tamamlanan Projeler

İFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	15.862.761.687, -TL

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



Merkezi'nin Pazar değeri 15.862.761.687, -TL'dir.

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

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ' nin 30.06.2026 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans

TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	753.539.486, -TL

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

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

Toplam 316 konuttan ve 181m² alana sahip 1 adet ticari ünitelerden oluşan projemizde 01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmıştır. 29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlayan projede toplam 307 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 2026 yıl ortası ekspertiz raporuna göre; bağımsız bölümlerin toplam değeri 753.539.746,-TL'dir.



CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	8.170.062.340,-TL

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

Ana Yüklenicisi Mustafa Ekşi İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti. olan projemizde inşai faaliyetler tamamlanmıştır. 13 Ekim 2021 tarihinde projenin Lansman toplantısı yapılarak satış sürecine, 18 Mart 2024 tarihinde ise anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 30.09.2026 tarihi itibarıyla kiralanabilir ve satılabilir toplam 530 adet bağımsız bölümden, 441 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin kiralanabilir ticari alanı 27.645,81m²'dir.

30.06.2026 tarihli yıl ortası değerleme raporuna göre bağımsız bölümlerin toplam değeri 8.170.062.340, - TL takdir edilmiştir.



Devam Eden Projeler

VYENİKONAK

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	14.08.2026
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	3.223.000.000 , -TL



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

19.08.2015 tarihinde satın alınan arsa üzerine yapılacak proje için, Arsa Satışı Karşılığı

Gelir Paylaşımı modeline göre ana yüklenici ihalesi gerçekleşmiş ve en iyi teklifi veren İlk ve Kaf İş Ortaklığı ile 05.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Projede, yüklenicinin sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle ilgili sözleşme şirketimiz tarafından 13.09.2022 tarihinde feshedilmiş ve bu fesih işlemi takiben adi ortaklık ve ortakları ile aramızda hukuki süreçler devam etmiştir.

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

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

Gayrimenkulün 14.08.2026 tarihli değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 3.223.000.000, -TL projenin ruhsat projesine göre tamamlanması durumundaki bugünkü hasılat değeri 12.605.816.000, -TL'dir.

07.08.2026 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır. Ana Yüklenicisi İlk İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş. olan projemizde inşai faaliyetler devam etmektedir. 30.09.2026 itibarıyla projenin tamamlanma oranı %9,30'dur.

VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	4.306.139.115 , -TL

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

Parsel üzerinde geliştirilecek karma kullanımlı proje yapımı için Tasarım Hizmet sözleşmesi imzalanmış, 14.03.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmış, 22.12.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiştir. Ana Yüklenicisi Cevahir Yapı Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş. olan projemizde inşai faaliyetler devam etmektedir.

Toplam 312 konut ve 20 Adet ticari alandan oluşan projemizde, 25 Eylül 2024 tarihinde lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 30.09.2026 tarihi itibarı ile 169 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Ana Yüklenicisi Cevahir Yapı Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş. olan projemizde inşai faaliyetler tamamlanmış olup, 11 Eylül 2026 itibarıyla bağımsız bölüm teslimlerine başlanmıştır.

Gayrimenkulün 30.06.2026 tarihli yıl ortası değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 4.306.139.115, -TL, projenin ruhsat projesine göre tamamlanması durumundaki bugünkü hasılat değeri 4.529.183.186, -TL 'dir.



VKÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	22.09.2026
Ekspertiz Değeri(Arsa)	45.300.000 , -TL



Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 Ada, 224 Parselde yer alan taşınmaz 238,31 m² yüzölçümüne sahiptir. 06.08.2026 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olan "VKütahya İş Merkezi"; ticari bağımsız bölümler ve ofislerden oluşan proje toplam 1.217,63 m² inşaat alanına sahiptir.

2025 yılı itibarıyla gerçekleştirilen test ve incelemeler sonucunda yıkılarak yeniden inşa edilmesine karar verilen projenin tasarım çalışmaları tamamlanmış, ana yüklenici ihale süreci ise devam etmektedir.

Projede 1 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat şeklinde tasarlanan projede toplam 8 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Fonksiyonel dağılım kapsamında; bodrum, zemin ve 1. katlar ile kendi içlerinde irtibatlandırılmış 2 adet ticari bağımsız bölüm ile yapının 2. ve 3. katlarında, her katta 3'er adet olmak üzere planlanan toplam 6 adet ofis bulunmaktadır.

63 ada 224 parsel için 06.08.2026 tarih ve 2026/425 sayılı yeni yapı ruhsatının alınmasını takiben hazırlatılan 22.09.2026 tarihli değerlendirme raporunda, yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri 45.300.000 , -TL olarak takdir edilmiştir.

Yatırımlar

Mülk Edinimine Dayalı Gayrimenkuler

MEDYAN KADIKÖY PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	297.972.327, -TL

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



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

30 Eylül 2026 tarihli projenin ilerleme oranı %93,96 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre 25 adet bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri 297.972.327, -TL olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

16.09.2025 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimiz envanterinde bulunan 30 adet bağımsız bölümün satışı kararı alınmış olup, satış ve pazarlama danışmanlık yüklenici ihalesi yapılarak satış ve pazarlama süreci başlatılmıştır. 30.09.2026 tarihi itibari ile 30 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

KNDU VİLLAS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	Antalya
İlçe	Aksu
Ada/Parsel	12799/12
Alış Tarihi	29.01.2026
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Mevcut Durum Ekspertiz Değeri	1.123.167.024, -TL

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 Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Taşınmazın bulunduğu alana yönelik olarak teknik kapsamda resmi süreçler ilerletilmektedir

KİRA GETİRİŞİ OLAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

İFM – VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	15.862.761.687, -TL

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası TAO Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile,Türkiye Vakıflar Bankası TAO' ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 74.832.488,94 , -TL + KDV'dir.

CUBES ANKARA PROJESİ TİCARİ ALANLAR

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 5.385.585, -TL +KDV'dir.

KAVAKLIDERE DÜKKAN

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	226.296.604, -TL

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.01.2020 tarihinde VakıfBank Kavaklıdere Şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 788.608,00, -TL+KDV'dir.

ALIAĞA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	91.209.059, -TL

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 241.971,67 -TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.ka, -TLarı, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 173.235,20 -TL+KDV'dir. Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 8 adet gayrimenkul 68.736,47 -TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

FATİH İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	92.757.749, -TL

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 336.000,00, -TL+KDV'dir.

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

LEVENT BİNA

Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Ada/Parsel	1957/1
Alış Tarihi	04.06.2026
Ekspertiz Tarihi	15.05.2026
Ekspertiz Değeri	1.818.746.592, -TL

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde, Büyükdere Caddesi aksı üzerinde, 1957 ada 1 parselde konumlanan taşınmaz, 04 Haziran 2026 tarihinde 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. Halihazırda VakıfBank Şişli ve Fatih Bölge Müdürlüğü ile VakıfBank Levent Büyükdere Şubesi tarafından kullanılmaktadır.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 5.400.000,00 -TL+KDV'dir

Arsalar

İZMİR - KONAK ARSALARI

8603 ada 1 parsel 8604 ada 1 parsel 8604 ada 4 parsel 8603 ada 2 parsel

İl	İzmir	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015	06.08.2026
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	13.05.2026
Ekspertiz Değeri	740.932.410, -TL	943.476.105, -TL	889.266.688, -TL	766.427.199, -TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüz ölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızın 2026 yıl ortası ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 2.573.675.203, -TL'dir.

Mevcut taşınmazlarla bütünlük ve gelişim potansiyeli sağlanması amacıyla, 5.496 m² yüzölçümlü 8603 ada 2 parsel, 660.000.000 , -TL bedelle satın alınarak 06.08.2026 tarihinde portföye dahil edilmiş; böylece bölgedeki toplam portföy alanı 23.501,30 m²'ye ulaşmıştır. Yeni alınan taşınmazın 13.05.2026 tarihli değerlendirme değeri 766.427.199, -TL'dir.

ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	130188/15
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	18.896.762, -TL

Taşınmaz, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde yer almaktadır. Önceki dönemlerde 48750 ada 1 parsel ve 48744 ada 5 parsel olarak kayıtlı bulunan taşınmazlar, 85170/3 sayılı parselasyon planı kapsamında gerçekleştirilen imar uygulaması sonucunda, 20 Şubat 2026 tarih ve 9412 yevmiye numarasıyla 130188 ada 15 parsel olarak tescil edilmiştir. Arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ankara 21. İdare Mahkemesinin 31 Mart 2026 tarih ve E:2025/1274, K:2026/552 sayılı kararıyla, taşınmazın da içerisinde bulunduğu alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiştir. Taşınmaz, iptal edilen plan öncesindeki imar durumu kapsamında rekreasyon alanında kalmaktadır.

İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8741/33
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	1.005.201.998, -TL

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

KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/18
Alış Tarihi	02.09.2022 (ve 02.09.2026 tarihli ifraz işleminden)
Ekspertiz Tarihi	30.06.2026
Ekspertiz Değeri	1.039.358.681, -TL

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayırık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlatılarak 02.09.2022 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir.

Portföyümüzde yer alan 6365 ada 8 parsel, imar uygulamalarından ifraz işlemi gerçekleştirilerek 21.014 m² yüzölçümlü 6365 ada 14 parsel ve 7.400 m² yüzölçümlü 6365 ada 15 parsel 27.02.2025 tarihli tapu tescil işlemi ile ifrazden oluşmuştur. Akabinde, 6365 ada 14 ve 15 parsellerin tebhît işlemi 02.09.2026 tarihinde tescil edilmiş olup, işlem sonucunda 28.414,08 m² yüzölçümlü 6365 ada 18 parsel oluşmuştur.

Parsellerin 30.06.2026 rapor tarihli yıl ortası değerlendirme raporunda toplam değeri 1.039.358.681,-TL takdir edilmiştir.

BURSA

İl	Bursa
İlçe	Osmangazi
Ada/Parsel	4352/35,28,29 ve 36
Alış Tarihi	20.08.2026
Ekspertiz Tarihi	30.07.2026
Ekspertiz Değeri	244.971.460, -TL

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi'nde 4352 ada 35, 28, 29 ve 36 parsel numaraları ile kayıtlı, toplam 1.135,33 m² yüzölçümlü taşınmazlar 230.000.000,-TL bedelle satın alınmış ve tapu tescil işlemleri 20.08.2026 tarihinde tamamlanarak Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Ana taşınmaz niteliğindeki 712,29 m² yüzölçümlü 4352 ada 35 parsel üzerinde, 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 8 kayıtlı yapı bulunmaktadır. Yapı geçmişte VakıfBank Şubesi ve Bursa Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmıştır.

Portföye dahil edilme sürecinde hazırlatılan 30.07.2026 tarihli değerlendirme raporuna göre taşınmazların toplam değeri 244.971.460, -TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

KARTAL ARSALAR

İl	İstanbul	İstanbul
İlçe	Kartal	Kartal
Ada/Parsel	12760/1	12759/2
Alış Tarihi	03.09.2026	03.09.2026
Ekspertiz Tarihi Reel GD.		20.08.2026
Ekspertiz Tarihi Vera GD		17.08.2026
Ekspertiz Değeri Reel GD.		3.986.870.000, -TL
Ekspertiz Değeri Vera GD.		3.894.500.000, -TL

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi'nde yer alan 12760 ada 1 parsel numaralı 37.915,84 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/3 hissesine karşılık gelen 12.638,61 m²'lik kısmı 1.125.000.000 , -TL bedelle; Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 12759 ada 2 parsel numaralı 2.929,96 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/3 hissesine karşılık gelen 976,65 m²'lik kısmı ise 75.000.000 , -TL bedelle olmak üzere toplam 1.200.000.000 , -TL bedelle satın alınmış ve tapu tescil işlemleri 03.09.2026 tarihinde tamamlanarak Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Toplam 40.845,80 m² yüzölçümlü iki taşınmaz için hazırlanan değerlendirme raporlarında; Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından 3.894.500.000 , -TL, Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından ise 3.986.870.000 , -TL değer takdir edilmiş olup, iki değerlendirme raporunun ortalama değeri 3.940.685.000 , -TL olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu taşınmazlar, Vakıf GYO, Ziraat GYO ve Halk GYO ile birlikte yatırım amaçlı olarak edinilmiş olup, **Halk GYO-Vakıf GYO-Ziraat GYO** adi ortaklığı kurularak alanda proje geliştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır.

Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Şirketimizin, İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL adresinden Finanskent Mah. Finans Cad. Finans Merkezi Sitesi No:30 İç Kapı No:20 Ümraniye/İSTANBUL adresine taşınma süreci tamamlanmış olup, adres değişikliğimiz 13.10.2026 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilmiş ve 11686 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2025 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 13.02.2026 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#),

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

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

Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

Şirketimiz, 01.01.2026-30.09.2026 hesap döneminde ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

01.01.2026-30.09.2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

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

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

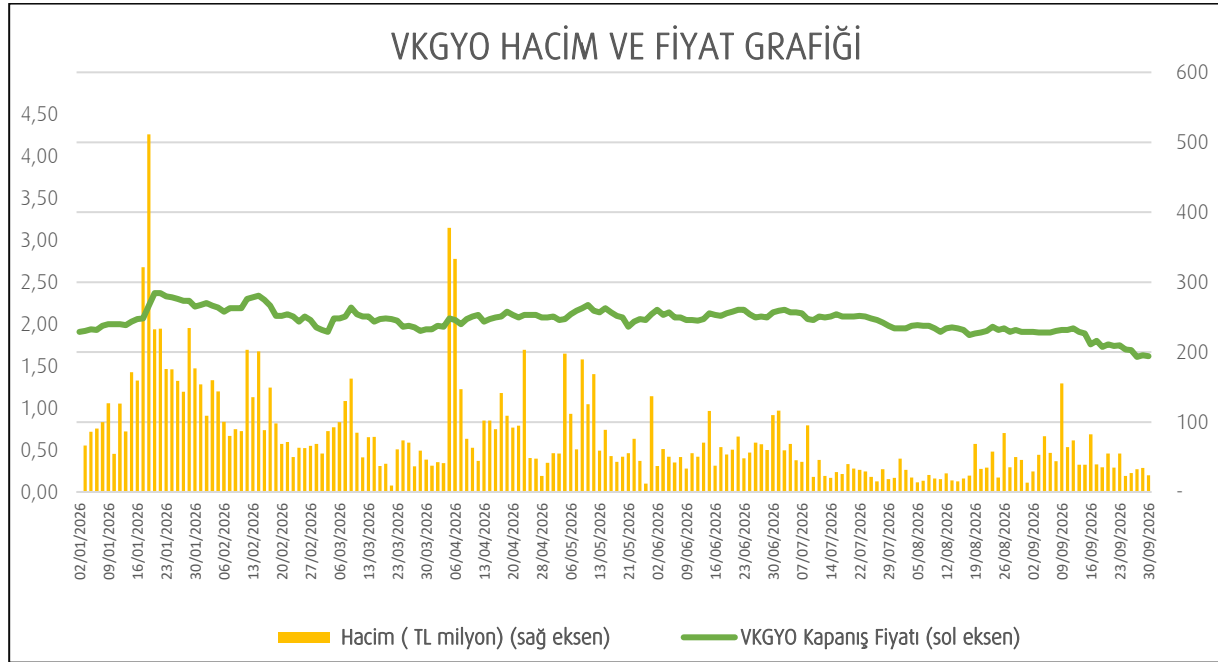
	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	LEVENT PROJESİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FINANS MERKEZİ	İZMİR KONAK ARSA	CUBES TİCARİ ALANLAR	TOPLAM
2026 Ocak	935.145 ₺	205.425 ₺	45.663 ₺	-	226.295 ₺	67.276.477 ₺	-	4.506.660 ₺	73.195.665 ₺
Şubat	908.218 ₺	199.510 ₺	45.394 ₺	-	386.962 ₺	65.339.266 ₺	-	4.196.253 ₺	71.075.603 ₺
Mart	890.910 ₺	195.708 ₺	46.775 ₺	-	379.587 ₺	64.094.070 ₺	-	4.369.376 ₺	69.976.426 ₺
Nisan	855.142 ₺	187.851 ₺	52.208 ₺	-	364.348 ₺	61.520.901 ₺	-	4.281.793 ₺	67.262.243 ₺
Mayıs	840.726 ₺	184.684 ₺	70.155 ₺	-	358.206 ₺	60.483.729 ₺	-	4.245.716 ₺	66.183.216 ₺
Haziran	832.522 ₺	182.882 ₺	72.564 ₺	4.873.177 ₺	354.710 ₺	59.893.499 ₺	-	5.193.756 ₺	71.403.110 ₺
Temmuz	817.963 ₺	179.684 ₺	71.295 ₺	5.601.007 ₺	348.507 ₺	58.846.111 ₺	-	5.164.388 ₺	71.028.955 ₺
Ağustos	803.155 ₺	176.431 ₺	70.004 ₺	5.499.609 ₺	342.198 ₺	76.212.864 ₺	67.896 ₺	5.449.228 ₺	88.621.385 ₺
Eylül	788.608 ₺	173.235 ₺	68.736 ₺	5.400.000 ₺	336.000 ₺	74.832.489 ₺	500.000 ₺	5.385.585 ₺	87.484.653 ₺
Toplam	7.672.389 ₺	1.685.410 ₺	542.794 ₺	21.373.793 ₺	3.096.813 ₺	588.499.406 ₺	567.896 ₺	42.792.755 ₺	666.231.256 ₺

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

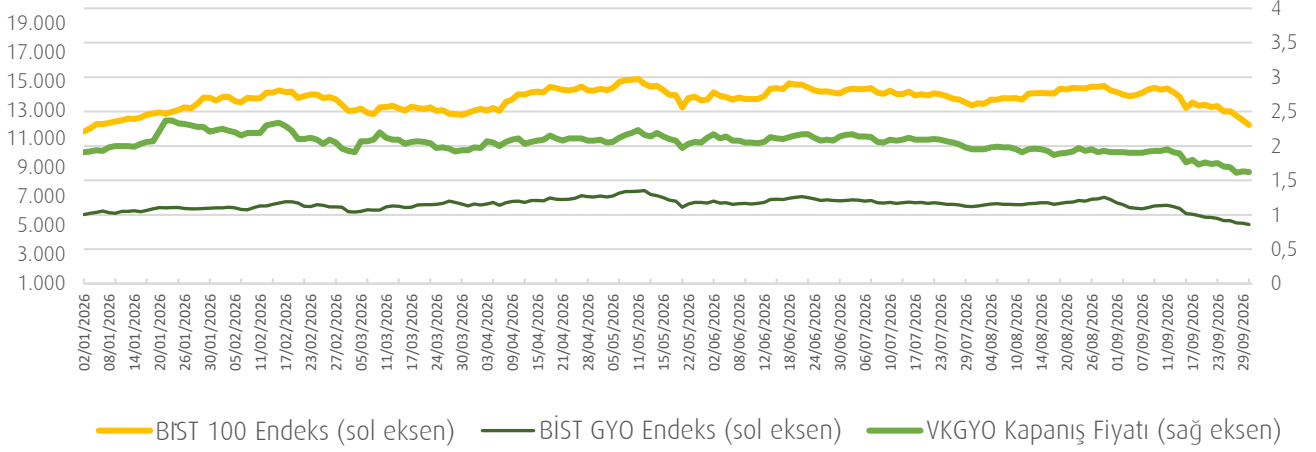
Rasyolar	Oran
Cari Oran	2,54
Likit Oran	0,69
Nakit Oran	0,08

Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2026 yılı 3. Dönem içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2026 – 30.09.2026 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.



BİST 100 ENDEKS, BİST GYO ENDEKS VE VKGYO FİYATI



Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

Şirketimiz 2026 3. Çeyrek dönemde, 15.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 3.450.000.000, -TL olan sermayesinin, 4.400.000.000, -TL'ye çıkarılması işlemleri tamamlanmış olup, yeni sermayeyi gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 05 Ağustos 2026 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi 3. madde de yer alan adres Finanskent Mah. Finans Cad. Finans Merkezi Sitesi N30 İç Kapı N20 Ümraniye/İSTANBUL şeklinde güncellenmiş olup adres değişikliğimiz 13.10.2026 tarih ve 11686 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

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

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

Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm güncel bilgi ve özgeçmişler; [Vakıf GYO : Üst Yönetim ve yönetim kurulu \(vakifgyo.com.tr\)](http://vakifgyo.com.tr) adresindeki bağlantıda bulunmaktadır.

Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2026 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, almaktadır.

Şirketimiz 2026 yılı tam tasdik hizmetlerini Kuzey Bağımsız Denetim ve YMM AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz ile DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında Haziran 2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin 2026 yıl sonu değerlendirme hizmeti alınması işleri için Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp 2026 yılı içerisinde değerlendirme gerektirecek varlıklarda değerlendirme hizmeti alınması işleri için Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ile Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ firmalarından hizmet alınmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlaması kapsamında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (ESCARUS) şirketinden danışmanlık hizmeti alınmıştır. TSRS raporlaması kapsamında, PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'den danışmanlık hizmeti alınmıştır.

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

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

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

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu 72 dava bulunmakta olup, 37 dava tüketici mahkemesinde, 4 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.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Müşterek Faaliyetler

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

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

Halk GYO- Vakıf GYO- Ziraat GYO

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12760 Ada, 1 Parsel'de kâin 37.915,84 m² yüzölçümlü ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 12759 Ada, 2 Parsel'de kâin 2.929,96 m² yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde karma kullanımlı gayrimenkul projesinin geliştirilmesi amacıyla, Şirketimiz Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ortaklığında, Halk GYO-Vakıf GYO-Ziraat GYO Adi Ortaklığı kurulmuştur. Bu çerçevede; taraflar arasında 18.09.2026 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmış olup, sözleşme kapsamında tüm gelir ve giderler ile elde edilecek kâr, ortaklar arasında eşit olarak paylaşılacaktır.

Halk GYO- Vakıf GYO- Ziraat GYO Adi Ortaklığı 300.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, Şirketimizin sermayedeki payı %33'dür.

Halk GYO – Vakıf GYO

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

Vakıf GYO - Obaköy

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

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

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli çalışma alanlarımız:

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

- Minyatür Yapı Yarışması – MDC'26 (Minyatür Design Competition)

Vakıf GYO'nun "Gelenekğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceğin mimarları ve mühendisleri olan gençlerin; fikir üretmelerini sağlamak, onları cesaretlendirmek, yenilikçi fikir ve projelerini dinlemek, bunların üzerinde çalışmak ve süreç sonunda projeleri ve öğrencileri ödüllendirmek amacıyla Yıldız Teknik Üniversitesi işbirliği ile gerçekleştirilen ve 5 yıldır desteklediğimiz Minyatür Yapı Yarışması ile üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılmasını hedefliyoruz.



- VakıfBank Spor Kulübü Sponsorluğu

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



Bilanço

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

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

VARLIKLAR	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR	5.790.530.208	6.484.533.588
Nakit ve nakit benzerleri	183.152.738	4.027.495.831
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>1.113.464.851</i>	<i>479.597.077</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>12.291.487</i>	<i>5.421.710</i>
Stoklar	4.226.482.067	1.732.327.730
Peşin ödenmiş giderler	37.590.273	51.208.802
Diğer dönen varlıklar	217.548.792	188.482.438
DURAN VARLIKLAR	34.997.622.320	32.204.877.330
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>372.307.877</i>	<i>270.456.923</i>
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>1.289.119</i>	<i>3.824.929</i>
Stoklar	2.596.225.884	4.787.411.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.004.907.080	26.936.523.560
Maddi duran varlıklar	21.927.777	19.038.967
Maddi olmayan duran varlıklar		
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	<i>964.583</i>	<i>1.129.643</i>
Peşin ödenmiş giderler	--	186.491.512
TOPLAM VARLIKLAR	40.788.152.528	38.689.410.918

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.277.539.968	1.607.882.881
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	72.198.257	--
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	78.680.060	1.582.169
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	217.797.586	415.880.817
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.750.793	3.041.259
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	296.716	1.245.553
Ertelenmiş gelirler		
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	927.958.588	638.256.772
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	612.164.305	77.582.414
Dönem karı vergi yükümlülüğü	333.080.721	425.585.909
Kısa vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12.646.922	15.423.038
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17.966.020	29.284.950
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.691.444.959	6.553.046.818
Uzun vadeli borçlanmalar		
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.329.545.454	--
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	119.664.502	90.063.902
Ertelenmiş gelirler		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	305.351.358	1.377.623.264
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	6.420.724	6.206.225
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.930.462.921	5.079.153.427
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	9.968.984.927	8.160.929.699
ÖZKAYNAKLAR	30.819.167.601	30.528.481.219
Ödenmiş sermaye	4.400.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19.876.280.555	19.858.756.663
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.099.507	54.099.507
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	(4.228.374)	(4.522.195)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	485.689.930	389.417.428
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	5.335.235.359	5.810.419.734
Net dönem karı	672.090.624	970.310.082
TOPLAM KAYNAKLAR	40.788.152.528	38.689.410.918

Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 ve 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	3.671.273.941	2.440.834.239	2.258.390.772	694.548.228
Satışların maliyeti (-)	(2.059.236.876)	(1.773.109.741)	(492.783.161)	(152.769.290)
Brüt Kar	1.612.037.065	667.724.498	1.765.607.611	541.778.938
Genel yönetim giderleri (-)	(248.851.934)	(81.700.125)	(234.228.460)	(74.239.272)
Pazarlama giderleri (-)	(111.173.252)	(14.293.781)	(44.489.297)	(16.410.326)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	912.523.054	169.074.082	505.479.858	(20.372.862)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(104.854.653)	15.127.545	(221.776.941)	(59.444.126)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	2.059.680.280	755.932.219	1.770.592.771	371.312.352
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/ (Zararı)	2.059.680.280	755.932.219	1.770.592.771	371.312.352
Finansman giderleri (-)	(54.187.944)	(52.587.070)	(4.408.328)	(1.251.115)
Parasal kazanç/ (kayıp)	(453.808.164)	117.889.590	(513.307.445)	(225.671.225)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/ (Zararı)	1.551.684.172	821.234.739	1.252.876.998	144.390.012
Vergi Geliri/ (Gideri)	(879.593.548)	(509.055.319)	(439.725.960)	(130.686.451)
- Dönem vergi gideri	(28.409.977)	(247.313.107)	(396.838.593)	(129.739.121)
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(851.183.571)	(261.742.212)	(42.887.367)	(947.330)
Dönem Net Karı/ (Zararı)	672.090.624	312.179.420	813.151.038	13.703.561
DİĞER KAPSAMLI GELİR				
Kar veya Zararda				
Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	419.744	293.086	384.526	475.500
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(125.923)	(87.926)	(115.357)	(142.650)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/ (Gideri)	293.821	205.160	269.169	332.850
Toplam Kapsamlı Gelir	672.384.445	312.384.580	813.420.207	14.036.411
Adi Pay Başına Kazanç	0,153	0,071	0,236	0,004

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

Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	183.152.738	4.027.495.831
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	38.827.615.031	33.456.263.086
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		1.777.384.759	1.205.652.001
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	40.788.152.528	38.689.410.918
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.401.743.711	--
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.819.167.601	30.528.481.219
Diğer kaynaklar		8.567.241.216	8.160.929.699
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	40.788.152.528	38.689.410.918
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)	177.819.520	4.023.585.118
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve , -TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5.333.218	3.910.713
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)	2.581.744.847	1.946.638.318
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	639.662.625	893.414.479
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)	5.333.218	3.910.713

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)	95,63%	96,87%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6,33%	5,03%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	6,62%	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 Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 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.

Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.06.2026 / VKGYO-2605032
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zırai Donatım Binaları Ve Depoları,Fidanlık
Nihai Değer	943.476.105, -TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.06.2026 / VKGYO-2605031
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zırai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	740.932.410, -TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	12.05.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.06.2026 / VKGYO-2605033
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	889.266.688,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/2 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	28.04.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	13.05.2026 / VKGYO-2605003
Değerleme Tarihi	12.05.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemine Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Baraka Altı Ev ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	766.427.199,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Etimesgut ENH Arsalar
Sözleşme Tarihi	12.05.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve No'su	30.06.2026 / VKGYO-2605024
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	18.896.762,-TL

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

VKütahya İş Merkezi
07.08.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22.09.2026 / VKGYO-2608020
21.09.2026
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değeri
Arsa
45.300.000,-TL

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

İstanbul Fatih İş Merkezi
12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605027
29.06.2026
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
92.757.749,-TL

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

İzmir Aliğa İş Merkezi
12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605029
30.06.2026
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
91.209.059,-TL

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

Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan
12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605025
29.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
226.296.604,-TL

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

İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel VSancaktepe Merkez Projesi
12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605035
30.06.2026
Pazar Yaklaşımı, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değeri
Arsa
4.306.139.115,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Medyan Kadıköy Projesi Bağımsız Bölümleri

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605036
30.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre Tamamlanma Durumu Değeri
(25 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
297.972.327,-TL

İzmir Konak 8601/2 Parsel VYenikonak Projesi

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14.08.2026 / VKGYO-2605030
13.08.2026
Pazar Yaklaşımı, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri
(174 Adet Konut, 386 Adet Ofis ve 51 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsa, -Tlı Proje)
Arsa
3.223.000.000,-TL

İstanbul Sancaktepe 8741/33 Parsel Arsa

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605039
29.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
1.005.201.998,-TL

Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605037
30.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre 120 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok amaçlı Salonlar ve Arsası
44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
8.170.062.340,-TL

İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605026
29.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre 48 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
15.862.761.687,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2026 / VKGYO-2605028
30.06.2026
Pazar Yaklaşımına Göre 41 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
28 Ka, -Tlı A Blok18 Ka, -Tlı B Bloklü Betonarme Bina Ve Arsası
753.539.486,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Kocaeli Gebze 6365 18 Parsel

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
30.06.2026 / VKGYO-2605038
30.06.2026
Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
1.039.358.681,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Mevcut Durum Değeri

Antalya Aksu 12799/12 Parsel Kndü Villas Projesi Bağımsız Bölümleri

12.05.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
30.06.2026 / VKGYO-2605040
30.06.2026
Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre 24 adet Bağımsız Bölümün Arsa+Yapı Değeri
Arsa
1.123.167.024,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

İstanbul Şişli Mecidiyeköy 1957/1 Parsel Bina

28.04.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
15.05.2026 / VKGYO-2605004
15.05.2026
Pazar Yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri
Kargir Fabrika
1.818.746.592,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz

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

Bursa Osmangazi Alacamescit 4352/35,28,29 ve 36 Parseller

27.07.2026
Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
30.07.2026 / VKGYO-2607068
30.07.2026
Pazar Yaklaşımı Değeri
Arsa
244.971.460,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Kartal 12760/1 ve 12759/2
Sözleşme Tarihi	09.07.2026
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	20.08.2026 / VKGYO-2607045
Değerleme Tarihi	20.08.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	3.986.870.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Kartal 12760/1 ve 12759/2
Sözleşme Tarihi	10.07.2026
Değerleme Kuruluşu	Vera Gayrimenkul Değerleme AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	20.08.2026 / 2026.1349
Değerleme Tarihi	17.08.2026
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	3.894.500.000,-TL



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, Finans Merkezi Sitesi No:30/20 Ümraniye/İSTANBUL
T: 0216 285 94 00

www.vakifgyo.com.tr |     /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.