

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RAPORU

TARİH: 18.09.2026

LİDER ANALİST: NİHAL ÖĞTEN

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

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:



GÜNCELLEME:



ŞİRKET PROFİLİ		
<p>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL Tel: +90 216 285 94 00 www.vakifgyo.com.tr kurumsaliletisim@vakifgyo.com.tr</p> <p>YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Osman ARSLAN GENEL MÜDÜR: Onur İNCEHASAN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Tülay ÖZTÜRK YATIRIMCI İLETİŞİM : +90 216 285 94 00</p>		
<p>Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Vakıf GYO), 1996 yılında kurulmuş ve aynı yıl halka arz edilerek Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanan ilk şirketi olup T.Vakıflar Bankası T.A.O. iştiraki olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket, 2025 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksine dahil olmuştur.</p> <p>Şirketin faaliyet alanı, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.</p> <p>19 Ağustos 2026 itibarıyla şirketin sermayesi 4.400.000.000 TL olup, %56,12'si VakıfBank'a, %8,23'ü VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'na, %7,94'ü VakıfBank Emekli Sandığı Vakfı'na aittir.</p> <p>Vakıf GYO, ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi ve ISO 10002:2018 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi ve ISO 14064-1:2018 Sera Gazı Emisyonlarının Doğrulanması kapsamında sahip olduğu belge ve uygulamalarla Entegre Yönetim Sistemi çalışmalarını sürdürmektedir.</p>		
UYUM NOTU	9,48 *	
	9,42	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,18 9,18	İzleme döneminde Pay Sahipleri başlığı altında derecelendirme notunu değiştirecek nitelikte önemli bir değişiklik tespit edilmemiştir. Şirketin pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmaya ve yatırımcıların bilgi taleplerini karşılamaya yönelik mevcut uygulamalarını sürdürdüğü görülmüştür. Bununla birlikte, azınlık haklarının güçlendirilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesinin kurumsal yönetim uygulamalarına olumlu katkı sağlayacağı yönündeki değerlendirmemiz devam etmektedir.
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,63 9,63	Şirketin kamuyu aydınlatma ve şeffaflık alanındaki uygulamalarını izleme döneminde de etkin bir şekilde sürdürdüğü görülmüştür. Kurumsal internet sitesinin Türkçe ve İngilizce olarak güncel tutulması, yatırımcıların ihtiyaç duyabileceği bilgi ve belgelere erişimin sağlanması ve kamuyu aydınlatmaya yönelik uygulamaların düzenli olarak yürütülmesi olumlu değerlendirilmektedir.
MENFAAT SAHİPLERİ	9,73 9,73	İzleme döneminde insan ve çalışan hakları ile kişisel verilerin korunmasına ilişkin politikaların gözden geçirilerek güncellenmesi ve menfaat sahiplerinin haklarının korunmasına yönelik politika ve uygulamaların sürdürülmesi olumlu değerlendirilmiştir.
YÖNETİM KURULU	9,47 9,30	İzleme döneminde, bir önceki derecelendirme döneminde iyileştirmeye açık alan olarak değerlendirilen hususlarda olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Yönetim Kurulunda kadın üye temsiline sağlanması olumlu değerlendirilmiştir. Ayrıca kadın üyenin bağımsız üye olarak görev yapması, Yönetim Kurulunun çeşitliliği ve bağımsızlığı açısından olumlu değerlendirilmiştir.

*Hücrelerin sağ altındaki notlar önceki notlardır.



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

Vakıf GYO'nun Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Notu, izleme döneminde Yönetim Kurulu uygulamalarında kaydedilen olumlu gelişmelerin etkisiyle 9,42'den 9,48'e yükselmiştir.

Pay Sahipleri

Vakıf GYO Ortaklık Yapısı (19 Ağustos 2026)			
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2.469.149.919,90	56,12	70,89
VAKIFBANK PERSONELİ ÖZEL SOSYAL GÜVENLİK HİZMETLERİ VAKFI	362.335.157,32	8,23	14,44
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI	349.409.412,96	7,94	7,86
Diğer	1.219.105.509,82	27,71	6,81
TOPLAM	4.400.000.000,00	100	100

- Vakıf GYO'nun 2025 hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 17 Nisan 2026 tarihinde, saat 10:30'da Şirket'in genel merkezinde canlı yayın yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- Pay sahipleri, kurumsal internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılığıyla düzenli olarak bilgilendirilmektedir.
- 17 Nisan 2026 tarihinde Genel Kurul toplantısında alınan karar gereği, şirketin 2025 yılı dönem karından 24 Haziran 2026 tarihinde 352.000.000 TL nakit kar payı dağıtımı yapılmıştır. Ayrıca; 950.000.000,- TL tutarındaki "Geçmiş Yıllar Karları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması suretiyle; 15.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 3.450.000.000,- TL olan Şirketin ödenmiş sermayesinin 4.400.000.000,- TL'ye çıkarılması Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/07/2026 tarih ve 2026/47 sayılı haftalık bültende ilan edilmiş olup tescil süreçleri tamamlanmıştır.
- Azınlık haklarının güçlendirilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesinin, pay sahipliği haklarının etkin kullanımı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum açısından olumlu katkı sağlayacağı yönündeki değerlendirmemiz bu izleme döneminde de devam etmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

- Vakıf GYO'nun kurumsal internet sitesi, güncelliği, erişilebilirliği ve içerik zenginliği açısından Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 'Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık' başlığı altında yer alan ilkelerle uyumludur. Özellikle Yatırımcı İlişkileri bölümü, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkeleriyle uyumlu bir tasarıma sahiptir.
- İklim ve Sürdürülebilirlik Riski Yönetimi Politika Dokümanı yayımlanmıştır.
- Sürdürülebilirlik yönetim yapısının güçlendirilmesi amacıyla Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu kurulmuştur. Sürdürülebilirlik organizasyon yapısı yayımlanmıştır.
- Şirketlerin çevresel performanslarını değerlendirmek için CDP tarafından verilen CDP (Carbon Disclosure Project) notu 2025 yılında B seviyesine yükseltilmiştir.
- Şirketin Ücretlendirme Politikası, 2025 yılı içerisinde gözden geçirilerek tüm çalışanları kapsayacak şekilde revize edilmiş ve 2025 yılı Olağan Genel Kurulu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmasının ardından Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Ayrıca, ücretlendirme uygulamalarına ilişkin açıklamalara 2025 yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun "Ücretlendirme" bölümünde de yer verilmiştir.



Menfaat Sahipleri

- Şirket, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksine dahildir.
- Sürdürülebilirlik Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası ile KVKK kapsamında oluşturulan politikalar gözden geçirilerek güncellenmiştir.
- Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği alanında kurumsal kapasitenin geliştirilmesi amacıyla uygulamalı sürdürülebilirlik eğitimleri gerçekleştirilmiştir.
- Şirketin kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler yayımlanmaktadır.

Yönetim Kurulu

- Vakıf GYO'nun yönetim organları; Genel Kurul, Yönetim Kurulu, üst yönetim ve Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile Denetim Komitesi'nden oluşmaktadır.
- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri sırasında doğabilecek kusurları ve şirkete verebilecekleri zararlar için, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği'nin 4.2.8 maddesi uyarınca, şirket sermayesinin %25'inden fazla tutarda sorumluluk sigortası yaptırılmış olup, bu husus Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.
- İzleme döneminde Yönetim Kurulunda kadın üye temsili sağlanmış ve Sema ERGÜR bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır. Kadın üyenin aynı zamanda bağımsız üye olarak görev yapması, Yönetim Kurulunun çeşitliliği ve bağımsızlığı açısından olumlu değerlendirilmiştir.