2025 YILI YILLIK FAALİYET RAPORU

VAKIF İNŞAAT
RESTORASYON ve TİC. A.Ş.

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI VE T.C. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İŞTİRAKİDİR.

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2025 – 31.12.2025 Dönemi
Ticaret unvanı : Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.
Ticaret sicili numarası : 150792-0
Merkez Adresi : Esatpaşa Mahallesi Ziyapaşa Caddesi No:28 İçkapı No:1 Ataşehir - İSTANBUL

İletişim Bilgileri
Telefon : (0216) 577 39 63
Fax : (0216) 577 39 65
E-posta adresi : vakifisaat@vakifinsaat.com.tr.
İnternet Sitesi Adresi : www.vakifinsaat.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta Adresi: vakifinsaat@hs01.kep.tr

1.1- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermayesi *:* 68.678.280,60-TL.

b) Ortaklık Yapısı*:*

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	**Bilkent Plaza B1 Blok 06530 Bilkent/ANKARA**	**364.436.025**	**36.443.602,50 TL**
2- Vakıflar Genel Müd.(Mazbut)	**Milli Müdafa Cd. No:20 Kızılay /ANKARA**	**300.262.291**	**30.026.229,13 TL**
3- Cenderecizade Defterdar Muhyiddin Mehmed Çelebi Bin Şemsi Vakfı	Halkalı Atakent Mah. 241 Sokak Dumankaya Konsept Sitesi No:5/C D:49 Küçükçekmece/İSTANBUL	12.049.929	1.204.992,92 TL
4- Taksim Otelcilik A.Ş.	19 Mayıs Cad. No:l Golden Plaza İş Merkezi Kat.3 Şişli - İSTANBUL	7.343.440	734.344,00 TL
5- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	Tunus Cad. No:67 Çankaya/ANKARA	1.420.900	142.090,00 TL
6- Musahib-i Şehriyari Mustafa Paşa Bin Süleyman ve Şeyh Ahmet Efendi Bin Recep Efendi Vakfı	Aziziye Mah. İstanbul Cad. Önder Pasajı Kat:/100 Azize Camii Yanı Karatay/KONYA	858.257	85.825,71 TL
7- Elhac Ebubekir Ağa İhsaniye Camii Vakfı	Hatay Vakıflar Bölge Müdürlüğü Cumhuriyet Mah. Şehit Mustafa Sevgi Cad. No:1 Antakya/HATAY	137.321	13.732,11 TL
8- Rakka Valisi Arapkirli Yusuf Paşa (Vezir Hamamı Yusuf Paşa Camii) Vakfı	Suadiye Mah. Ülkü Sokak No:12/10 Kadıköy/İSTANBUL	102.991	10.299,08 TL

9- Adana Beylerbeyi Suhte (Softa) Mahmut Paşa Vakfı	Caminur Mah. Abdi İpekci Cad. Abacı Hanı No:18/100 Tarsus/MERSİN	68.661	6.866,06 TL
10- Esseyid Elhac Müftü Mehmed Efendi Bin Ali Eefendi (Yeni Cami-Bukayı Zuhriye) Vakfı	Emek Mah. Mehmet Ali Demirbüken Cad. 2.Emlak Evleri B3 Blok K:5 D:13 Antakya/HATAY	34.330	3.433,03 TL
11- Cidde Muhafızı Rahtuvan Mehmed Paşa Vakfı	Yıldız Evler Mah. Simon Bolivar Cad. No:22/36 Çankaya/ANKARA	34.330	3.433,03 TL
12- Melekzade Alhac (Melikzade) İsmail Bin Derviş Mehmed Vakfı	Tokat Vakıflar Bölge Müdürlüğü Yarahmet Mah. Molla Lütfü Sokak 3.Vakıf İş Hanı TOKAT	34.330	3.433,03 TL
TOPLAM		**686.782.806**	**68.678.280,60 TL**

1.2- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a) Şirketin Yönetim Organı : 7 yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur. 24.04.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 24.04.2025/06 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı : Ömer BULUT

Yönetim Kurulu Başkan V. : Aydın ULUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi : Ayşe SÜMEN

Yönetim Kurulu Üyesi : Ali ERCAN

Yönetim Kurulu Üyesi : Nurhan ULAŞ

Yönetim Kurulu Üyesi : Fuat KUŞCU

Yönetim Kurulu Üyesi : Ahmet KAYNAR

b) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Ünvanı	**Adı Soyadı**
Genel Müdür	: Ahmet KAYNAR
Genel Müdür Yardımcısı	: Yakup USTAOSMAN

***c)* Personel Sayısı** : 31.12.2025 tarihi itibari ile 16 kişi

1.3- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye gibi ücretler toplam tutarları 14.231.294- TL.'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, vb. teminatların toplam tutarları 152.738- TL'dir.

2- ŞİRKETİN ÇALIŞMALARI

2.1– DEVAM EDEN RESTORASYON İŞLERİ

a) Mekteb-i Tıbbiye-i Şahane Binası III. Etap Restorasyonu İşi

Keşif Bedeli	**:679.475.888,43.-TL.**
İhale Bedeli	**:659.751.061,61.-TL.**
İhale Tenzilatı	**: % 2,903**
Sözleşmeye göre İşin Süresi	**: 600 Gün**
Sözleşme Tarihi	**: 26.12.2022**
Yer Teslim Tarihi	**: 02.01.2023**
Sözleşmeye göre iş bitim tarihi	**: 24.08.2024**
1.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 19.02.2025 / 180 Gün**
2.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 16.12.2025 / 300 Gün**
3.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 14.02.2026 / 60 Gün**
Alt Yüklenici	**: Güryapı Restorasyon Taahhüt ve Ticaret A.Ş.**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İstanbul Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü tarafından; 02.12.2022 tarihinde ihalesi yapılan işin, İdarenin 06.12.2022 tarih ve E-44995534-934.01.13-3221967 sayılı Kesinleşen İhale Kararı yazısı ile Şirketimizde kaldığı bildirilmiştir.

Şirketimiz, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İstanbul Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü 15.12.2022 tarih ve E-44995534-934.01.13-3251031 sayılı yazısı ile Sözleşme imzalamaya davet edilmiştir.

26.12.2022 tarihinde sözleşme imzalanarak, 02.01.2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İstanbul Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü'nün 22.08.2024 tarih ve E-44995534-176.01-5565565 sayılı yazısı ile 180 gün ek süre uzatım verilmiş olup **1.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 19.02.2025 olarak düzenlenmiştir. İdare' nin 18.02.2025 tarih ve E-44995534-176.02-6372556 sayılı yazısı ile 300 gün ek süre uzatım verilmiş olup **2.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 16.12.2025 olarak düzenlenmiştir. İdare' nin 02.12.2025 tarih ve E-44995534-176.02-7608502 sayılı yazısı ile 60 gün ek süre uzatım verilmiş olup **3.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 14.02.2026 olarak düzenlenmiştir.

33-34 nolu hakediş ile sözleşme fiyatları ile imalat tutarı 650.633.210,65-TL, fiyat farkı tutarı 318.227.918,78-TL dahil toplam 968.911.129,43-TL imalat yapılmış olup, çalışmalar %98 oranında tamamlanmıştır. Şirketimizin 11.08.2025 tarih ve 316 sayılı yazısıyla İdare'ye sunulan %44,88 oranında öngörülen keşif artışına ilişkin süreç devam etmektedir.

Alt Yüklenici İhalesi

Keşif Bedeli	**: 648.560.829,95.-TL.**
İhale Bedeli	**: 569.118.421,58.-TL.**
İhale Tenzilatı	**: % 12,249**
Sözleşmeye göre İşin Süresi	**: 580 Gün**
Sözleşme Tarihi	**: 29.12.2022**
Yer Teslim Tarihi	**: 03.01.2023**
Sözleşmeye göre iş bitim tarihi	**: 05.08.2024**
1.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 31.01.2025 / 180 Gün**
2.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 27.11.2025 / 300 Gün**
3.Süre Uzatım Tarihine Göre İş Bitim Tarihi	**: 26.01.2026 / 60 Gün**

06.12.2022 tarih ve 2022/24 sayılı Yönetim Kurulu Kararı, 06.12.2022 tarih ve 405 sayılı Genel Müdürlük oluruna istinaden, belirli istekliler arasında Kapalı Zarf Davet Usulü ile 21.12.2022 tarihinde yapılan ihaleyi 569.118.421,58.-TL bedelle ***Güryapı Restorasyon Taahhüt ve Ticaret A.Ş.*** kazanmıştır.

29.12.2022 tarihinde Sözleşme imzalanarak, 03.01.2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

Şirketimizin 27.08.2024 tarih ve 279 sayılı yazısı ile 180 gün ek süre uzatım verilmiş olup **1.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 31.01.2025 olarak düzenlenmiştir. 20.02.2025 tarih ve 79 sayılı yazımız ile 300 gün ek süre uzatım verilmiş olup **2.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 27.11.2025 olarak düzenlenmiştir. 03.12.2025 tarih ve 434 sayılı yazımız ile 60 gün ek süre uzatım verilmiş olup **3.süre uzatım** tarihine göre yeni iş bitim tarihi 26.01.2026 olarak düzenlenmiştir.

26.12.2025 tarihinde 33-34 no'lu Alt Yüklenici hakedişi onaylanmış olup, toplam sözleşme fiyatları ile imalat tutarı 567.843.261,31.-TL dir.

2.2– DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM İŞLERİ

a) İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Esatpaşa Mah. 1995 Ada 9 Parsel Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi

İhale Tarihi ..... : 14.07.2023
Sözleşme Tarihi ..... : 28.07.2023
Arsa Sahibi Pay Oranı ..... : % 48,50
Firma Sahibi Pay Oranı ..... : % 51,50
Yer Teslim Tarihi ..... : 31.07.2023
Ruhsat Tarihi ..... : 29.03.2024
Sözleşmeye göre İş Bitim Tarihi ..... : 24 AY (Ruhsat alındıktan sonra)
Yüklenici ..... : Bilici Grobal İnş. Enerji Ltd. Şti &
Proce Mim. Müh. İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı

Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 22.07.2022 tarih 14 sayılı kararı ile Genel Müdürlüğe İhale yapma yetkisi verilmiş olup, 14.07.2023 tarihinde işin ihalesi yapılarak, Genel Müdürlüğün 17.07.2023 tarih 329 sayılı oluruna istinaden, ihale üzerine kalan ***Bilici Grobal İnş. Enerji Ltd. Şti & Proce Mim. Müh. İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı*** ile Şirketimiz Pay Oranı % 48,50 Yüklenici Pay Oranı % 51,50 şeklinde 28.07.2023 tarihinde işin sözleşmesi imzalanmıştır.

31.07.2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı'nın 28.11.2023 tarih E-99148768-622.03-8335/33004 sayılı yazısında inşaat ruhsatı işlemlerinin belediye nezdinde devam ettiği belirtilmiş olup, ruhsat düzenlenmesi için T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı'na yapılan başvuru tarihi itibari ile T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı'nda geçen süre kadar, sözleşmenin ilgili maddesi kapsamında, inşaat ruhsatı alınması için yüklenici firmaya 21.02.2024 tarihine kadar ilave süre verilmiştir.

T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı tarafından uygulama projelerinde yapılan revizyon sonucu toplam inşaat alanı 130,61 m^2 düşürülerek; Şirketimizin alacağı pay oranı % 49,56 Yüklenici pay oranı %50,44 olarak tespit edilmiştir.

İlgili belediye nezdinde ruhsat düzenleme işlemlerin devam etmesi üzerine Şirketimizin 28.11.2023 tarih ve 421 sayılı yazımızla Yüklenici firmaya 31.03.2024 tarihine kadar ilave süre verilmiştir.

İşe ait İnşaat Yapı Ruhsatı 29.03.2024 tarihinde alınmış ve çalışmalar devam etmekte olup, inşaat ilerleme durumu % 75 seviyesindedir.

b) İstanbul İli Maltepe İlçesi Atışokulu Mahallesi Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesi 2060 Ada 31 Parsel (Toplam 4.417,38 m2 Toki-Şirket hissesi 508,35 m2)

- TOKİ ile 14.05.2024 tarihinde yapılan protokol kapsamında arsa 27.06.2024 tarihinde TOKİ'den devir alınmıştır.
- TOKİ ile yapmış olduğumuz protokol ekinde tarafımıza sunulan taslak sözleşme ve şartname doğrultusunda Yüklenici Gülpetek İnşaat Gıda Turizm Kuyumculuk San. Ve Tic. Ltd. Şti. ile 12.07.2024 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış, 24.03.2025 tarihinde alınan inşaat ruhsatı ile birlikte çalışmalar devam etmektedir.

- Projede toplam 149 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projede Toki-Şirketimizin pay oranı %42 yüklenicinin pay oranı %58 şeklindedir.
- Proje tamamlandığında Toki-Şirketimiz 7 adet daire, yüklenici ise bize ait hisseden 8 adet daire alacaktır.
- Toki ile yapılan protokol kapsamında işin sonunda Toki-Şirketimize kalan dairelerin ekspertizleri yaptırılıp Toki'nin onayı doğrultusunda açık artırma usulü ile peşin veya vadeli satılacak olup, satış işlemi sonucunda elde edilen gelirden Şirketimiz %10 hizmet bedeli alacaktır.

c) İstanbul İli Maltepe İlçesi Atışokulu Mahallesi Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesi 2116 Ada 24-31-33 Parseller (Toplam 2.861,00 m2)

- TOKİ ile 14.05.2024 tarihinde yapılan protokol kapsamında 27.06.2024 tarihinde devir alınmıştır.
- TOKİ ile yapmış olduğumuz protokol ekinde tarafımıza sunulan taslak sözleşme ve şartname doğrultusunda Yüklenici İntek Emlak Gayrimenkul İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. ve Gentaş Endüstriyel İnşaat A.Ş. İş Ortaklığı ile 08.01.2025 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, kentsel dönüşüme tabi 70 adet bağımsız bölüm boşaltılarak yıkım ruhsatının alınmasına ilişkin çalışmalar devam etmektedir.
- Projede Toki-Şirketimizin pay oranı %9,50 yüklenicinin pay oranı %90,50 şeklindedir.
- Projede Toki-Şirketimiz asgari brüt 910 m^2, yüklenici ise asgari 7.968,58 m^2 alacak olup, bağımsız bölüm detayları ek bir sözleşme ile belirlenecektir.
- Toki İle yapılan protokol kapsamında işin sonunda Toki-Şirketimize kalan dairelerin ekspertizleri yaptırılıp Toki'nin onayı doğrultusunda açık artırma usulü ile peşin veya vadeli satılacak olup, satış işlemi sonucunda elde edilen gelirden Şirketimiz %10 hizmet bedeli alacaktır.

d) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye İlçesi, 420 ada 4 ve 5 parsel (200 m2 ve 902 m2)

- Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

2.3- GEÇİCİ KABULÜ YAPILMAYAN İŞLER

a) Bursa/Osmangazi Çok Katlı Otopark İnşaatı (1996)

Keşif Bedeli ..... : 52.000,00.-TL.
İhale Tenzilatı..... : % 7
İhale Bedeli ..... : 48.360,00.-TL.
Sözleşme Tarihi ..... : 01.10.1996
Sözleşmeye göre İş Bitim Tarihi ..... : 29.08.1998
Son Hakediş Tarihi ..... : 07.07.1998
Taşeron..... : Aydın Nur Dericilik San.ve Tic. Ltd. Şti.

Bu işin Geçici Kabulü 07.07.1998 tarihi itibariyle yapılmış olup, (Geçici kabul tutanağı onaylanmamıştır.) komşu parsel sahibi ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasındaki ihtilaf nedeniyle, daha önce verilen inşaat ruhsatı Osmangazi Belediye Başkanlığı'nca iptal edilmiş ve Osmangazi Belediye Başkanlığı ile Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında bu durum hukuka intikal etmiştir.

Bu işe ait Kesin Hesaplar 25.11.1998 tarih ve 1802 sayılı yazımız ekinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne gönderilmesine rağmen Şirketimizin taraf olmadığı söz konusu hukuki uyuşmazlık nedeniyle Geçici Kabul ve Kesin Hesaplar İdaresince onaylanmamakta ve Kesin Kabul de yapılmamaktadır. Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 17.09.2012 tarih ve 4057 sayılı yazısı ile yapı kullanım izin belgesinin alınması Şirketimizden istenmiştir.

Bunun üzerine 03.12.2012 tarih ve 610 sayılı yazımız ile Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne yapı ruhsatı alınması için sözleşme uyarınca Şirketimizin sorumluluğunda olan çalışmaların yapıldığı, eksik kalan aplikasyon krokisi ve çap evrakının yenilenmesi, beton mukavemet test sonuçları ve performans analizinin hazırlanarak tarafımıza iletilmesi halinde yapı ruhsatının alınarak işlemlerin tamamlanacağı bildirilmiştir. Vakıflar Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 15.11.2016 tarih ve 3598 sayılı yazısı ile yeni ruhsat alınması için gerekli evrakların (aplikasyon krokisi, çap, beton mukavemet testleri, statik projesi, mimari, elektrik ve tesisat projeleri) Şirketimize gönderildiği bildirildi. Vakıflar Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2016 tarih ve 3758 sayılı yazısı ile Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' ne yeni imar durumunun suretinin çıkarılması için başvuru yapıldı. 09.12.2016 tarihinde yeni imar durumu Vakıflar Bursa Bölge Müdürlüğü'ne iletildiği bildirildi.

Vakıflar Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2017 tarih ve 1002 sayılı yazısı ile *"Osmangazi Belediye Başkanlığı tarafından bahse konu taşınmazımızın 12 parsel sayısında kayıtlı taşınmaza tecavüzlü olması sebebiyle ruhsat yenileme işlemlerinin yapılamadığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda yaklaşık 4 m2'lik tecavüzlü alan ile alakalı mülkiyete ilişkin çalışmalar İdaremiz tarafından yapılmaktadır. Çalışmaların tamamlanmasından sonra projeler tarafınızca revize ettirilip yeniden ruhsat çalışmaları başlatılacaktır."* denilmiştir. Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 13.08.2018 tarih ve 32912 sayılı yazısı ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden ***"Plan Değişikliğinin"*** onaylanması istenmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Osmangazi Belediye Başkanlığına 27.09.2018 tarih ve E.782503 sayılı yazısı ile ***"önerilen plan değişikliğinin arka bahçede yeşil alan lehine irtifak hakkı kurulması koşuyla düzeltmeyle uygun olduğu"*** bildirmiştir.

Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 19.11.2018 tarih ve E.126613 sayılı yazısı ile "*önerilen plan değişikliğinin arka bahçede yeşil alan lehine irtifak hakkı kurulması koşuyla düzeltmeyle uygun olduğuna…" karar verildiği ve "Yeşil Alana ulaşabilmek maksadıyla irtifak hakkı oluşturmak koşuluyla uygundur." Plan notu eklendiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Maksem Cad. Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan notlarında yer alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2018 tarih ve 678 sayılı kararı ile onaylı "5324 ada 13 parsele ilişkin batısında bulunan çocuk bahçesi alanına giriş çıkış yapılabilmesi için sadece yayaların kullanabileceği geçiş hakkının tesis edileceği şekli ile ruhsat düzenlenecektir." Plan notu ile mükerrer nitelik taşıdığı tespit edilmiş konunun 2863-5226 sayılı yasalar gereği yeniden incelerek karar bağlanması"* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden istenmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.06.2019 tarih ve 8902 nolu kararı ile *Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Selçukhatun Mahallesi, sit dışında, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında İlköğretim Alanı olarak gösterilen özel mülkiyetteki tapunun H22d.7a3a pafta 5325 ada 12 parselinde kayıtlı taşınmazın (Eski 7 pafta, 340 ada, 23 parsel) bitişiğindeki Vakıf mülkiyetindeki 5 katlı otopark alanı olarak gösterilen 5325 ada, 13 parselde (Eski 7 pafta, 340 ada 24 parsel) kalan 4,43 m2 lik kısmının imar hattının geri çekilerek Otopark alanı olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan plan değişikliğinin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2009 tarih ve 678 sayılı kararıyla onaylı "5325 ada, 13 parsele ilişkin batısında bulunan çocuk bahçesi alanına giriş çıkış yapılabilmesi için sadece yayaların kullanabileceği geçiş hakkının tesis edileceği şekli ile ruhsat düzenlenecektir." plan notunun bulunduğu dikkate alınarak, önerilen şekliyle uygun olduğuna karar verilmiştir.* Süreç Şirketimiz tarafından takip edilmektedir.

İşe ait Şirketimiz tarafından verilmiş teminat mektubu bulunmamaktadır. Taşeron Aydın Nur Dericilik San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin Şirketimizde 11.736,00.-TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

2.4–KESİN HESABI YAPILIP BİTİRİLEN İŞLER

a) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Şeyh Devati Camii Hasarlı Minaresinin 2022-2023 Yılı Onarım İşi

Keşif Bedeli ..... : 2.753.656,18.-TL.
İhale Bedeli ..... : 2.475.000,00.-TL.
Sözleşmeye Göre İşin Süresi..... : 250 Gün
Sözleşme Tarihi…..... : 14.12.2022

Yer Teslim Tarihi ..... : 19.12.2022
Sözleşmeye Göre İş Bitim Tarihi..... : 26.08.2023
İş Artışı Bedeli..... : 2.419.515,78.-TL.
Toplam Sözleşme Bedeli..... : 4.894.515,78.-TL.
Ek Verilen Süre..... : 188 Gün
Yeni İş Bitim Tarihi..... : 01.03.2024
Alt Yüklenici ..... : Köprücü Mimarlık Restorasyon Ltd.Şti.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü tarafından işin geçici kabulü 11.06.2024 tarihinde yapılmıştır.

İşe ait kesin hesap İdare ve Şirketimiz tarafından 27.11.2024 tarihinde onaylanarak iş tamamlanmıştır.

İşin kesin kabulü 26.06.2025 tarihinde yapılmıştır.

2.5- TEMİNAT MEKTUPLARI

İdarelerde tutulan geçmiş yıllardan 2025 yılına devir eden toplam tutarı 95.176.000,00-TL olan 15 adet teminat mektubumuz bulunmaktadır. Bu teminat mektuplarından toplam tutarı 2.586.000,00-TL olan 3 adet teminat mektubu 2025 yılı içerisinde ilgili bankalara iade edilmiştir.

2025 yılında ise toplam tutarı 262.100.000,00-TL olan 17 adet teminat mektubu bankadan alınarak İdarelere verilmiş, bunlardan toplam tutarı 245.100.000,00-TL olan 9 adedi aynı yıl ilgili bankalara iade edilmiştir.

Sonuç olarak 2025 yılsonu itibari ile idarelerde toplam tutarı 109.590.000,00 TL. olan 20 adet teminat mektubumuz bulunmaktadır.

3- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

3.1- ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

3.2- HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

Yapılan denetimler çerçevesinde T.C. Sayıştay Başkanlığının raporundaki öneriler ve bu önerilere verilen cevaplar aşağıdadır.

T.C.
SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI'NIN
VAKIF İNŞAAT RESTORASYON VE TİCARET A.Ş. 'YE AİT
2024 YILI DENETİM RAPORUNDAKİ DENETİM BULGULARI
VE BU BULGULARA VERİLEN CEVAPLAR

BULGU VE ÖNERİLER

6. Denetimin Görüşü

Vakıf İnşat Restorasyon ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 2024 yılına ilişkin yukarıda belirtilen ve ekte yer alan mali rapor ve tablolarının tüm önemli yönleriyle geçerli raporlama çerçevesine göre doru ve güvenilir bilgi içerdiği kanaatine varılmıştır.

7. Bulgu ve Öneriler

Herhangi bir bulgu ve öneri bulunmamaktadır.

3.3- ŞİRKETİMİZİN TARAF OLDUĞU, ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER:

a) Ankara 4. Asliye Ticaret Mahkemesi 2004/273 E.

Davacı Korkmaz Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Hoca Ahmet Yesevi Türbesi Restorasyonu çatı izolasyonu işine ilişkin olarak açmış olduğu dava ile hakedişten kesilen 102 .197 USD gecikme cezası ile kesin hesapta yapılan 64.728 USD kesintiden alt yüklenci olan firmaya yapılan ödeme ve işçi alacaklarının düşülmesinden sonra kalan 149.603.USD nin iadesini talep etmektedir.

Dosya kapsamında alınan son bilirkişi raporunda;

Davacı hakedişlerinin 1.770.514,36 USD, davalı ödemelerinin ise 1.779.536,21 USD tutarında hesaplanmış olduğu Sayın Mahkeme tarafından davacının 14 nolu hakedişe olan itirazının usulüne uygun görülmesi halinde davacı alacak tutarının 21. 967,15 USD (1.770.514,36 - 1.748.547,21) olacağı, davacının 14 nolu hakedişinin usulüne uygun görülmemesi halinde ise davalı Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. alacağının 9.021,85 USD (1.779.536,21-177.514,36) olacağı belirtilmiş olup mahkeme tarafından bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kısmen kabulü ile 21.967,15 USD nin dava tarihinden işleyecek faiziyle birlikte davalı Vakıf İnşaat A.Ş. tarafından davacı Korkmaz Yapı Ltd. Şti.'ye ödenmesine karar verilmiş olup davanın kabul edilen kısmına ilişkin olarak istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

b) İstanbul Anadolu 40.Asliye Hukuk 2024/804 E.

TOKİ ile Şirketimiz arasında imzalanan 14.05.2024 tarihli Gayrimenkul Devir Protokolü uyarınca TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul İli Maltepe İlçesi Atışokulu Mahallesi Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan 2060 ada 31 parselde yer alan 508,35 m2 lik hisse Şirketimize emsal değeri üzerinden 27.06.2024 tarihinde devredilmiştir.

14.05.2024 tarihli protokolün ''Şirketin Yükümlülükleri''başlıklı 3.2. maddesi uyarınca Şirketimiz tarafından diğer hak sahiplerinin tamamı ile sözleşme imzalamış olan Gülpetek İnşaat Ltd.Şti ile 12.07.2024 tarihli Arsa Payına Yönelik Kat Karşılı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici tarafından 24.03.2025 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Ancak aynı parselde hak sahibi olan Şerafettin Dinçer tarafından İstanbul Anadolu 40. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/804 E. sayılı dosyası ile Şirketimize devredilmiş olan 508,35 m2 lik hisseye ilişkin olarak ön alım hakkına dayalı, tedbir talepli tapu iptal ve tescil davası açılmıştır.

Daha sonrasında yine aynı parselde hak sahibi olan Cemal Yalçın, Cemil Sezgin, Erkan Savaş,Gökay Savaş,İlknur Özer,Nilay Üzel,Savaş Sezgin,Şükran Narin,Talat Narin adlı kişiler tarafından İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/76 E. sayılı dosyası ile ihtiyati tedbir talepli olarak önalım davası açılmış ve iş bu dava İstanbul Anadolu 40. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/804 E. sayılı dosyası ile birleştirilmiştir.

28.05.2025 tarihli ön inceleme duruşmasında İstanbul Anadolu 40.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/804 E. ,2025/176 K. sayılı kararı ile;

Asıl ve birleşen davanın kabulüne Şirketimiz üzerine kayıtlı bulunan hissenin tapu kaydının iptali ile asıl ve birleşen davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline ,davacılar tarafından depo edilen toplam 1.630.327,70 TL.'nin Şirketimize ödenmesine karar verilmiştir. Karara karşı tarafımızdan istinaf yoluna başvurulmuştur.

c) *İstanbul Anadolu 20.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/271 E.*

TOKİ ile Şirketimiz arasında imzalanan 14.05.2024 tarihli Gayrimenkul Devir Protokolü uyarınca TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul İli Maltepe İlçesi Atışokulu Mahallesi Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan 2060 ada 31 parselde yer alan 508,35 m2 lik hisse Şirketimize emsal değeri üzerinden 27.06.2024 tarihinde devredilmiştir.

14.05.2024 tarihli protokolün ''Şirketin Yükümlülükleri''başlıklı 3.2. maddesi uyarınca Şirketimiz tarafından diğer hak sahiplerinin tamamı ile sözleşme imzalamış olan Gülpetek İnşaat Ltd.Şti ile 12.07.2024 tarihli Arsa Payına Yönelik Kat Karşılı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici tarafından 24.03.2025 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Aynı parselde hak sahibi olan Ali Turan,Ayşe Güloğlu,Bahri Yakarışık,Cemal Mutlu,Çağla Akyürek,Doğukan Gündüz, Emine Şimşek, Fırat Macit, Gamze Metin,Kayra Barış Gürer,Kuddusi Şimşek, Mehmet Akyurt, Murat Akci, Murat Boyraz, Nesrin Sezginer, Nevin Ergün, Nilgün Gürler, Özcan Güloğlu, Özge Yakarışık, Rabia Delikaya, Sevim Akci, Suat Şimşek, Şaziye Gündüz, Şenol Şimşek, Tuana Melek Gürler, Yağmur Küçükşahin, Yasemin Akyurt, Zeki Emre Yakarışık isimli kişiler tarafından İstanbul Anadolu 20.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/271 E. sayılı dosyası ile tedbir talepli olarak ön alım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil davası açılmış olup Mahkeme tarafından dava konusu payın üzerine 3.kişiye devrinin ve ayni-şahsi hak tesisinin önlenmesine yönelik tedbir konulmasına karar verilmiştir.Şirketimiz tarafından tedbir kararına itiraz edilmiş ve davaya cevap verilmiştir.

Yine dava konusu hissede hak sahibi olan kişilerden Cemal Nalbantoğlu tarafından da İstanbul Anadolu 43.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/333 E.sayılı dosyası ile tedbir talepli olarak ön alım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil davası açılmış olup iş bu dava da İstanbul Anadolu 20.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/271 E. sayılı dosyası ile birleştirilmiştir.

Davanın son duruşmasında itirazımızın kısmen kabulüne tedbir kararının teminatlı olarak devamına, davacı ve birleşen davacı tarafa ayrı ayrı 100.000,00 TL. yatırmak üzere 2 haftalık kesin süre verilmesine verilen süre içerisinde teminatın yatırılmaması halinde tedbir kararının kaldırılacağının ihtarına istinaf yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.İhtiyati tedbire yönelik bu karara karşı tarafımızdan istinaf yoluna gidilmiş olup henüz bu hususta karar verilmemiştir.

Yukarıda izah edilen İstanbul Anadolu 40.Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/804 E. ve İstanbul Anadolu 20.Asliye Hukuk Mahkemesi 2025/271 E. sayılı dosyaları Medeni Kanun'da düzenlenen ön alım hakkına ilişkin olup 25.12.2925 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 36.maddesi ile 4721 sayılı Medeni Kanunun 734. maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 36- *Dava konusu payın rayiç bedeli hâkim tarafından gecikmeksizin belirlenir. Önalım hakkı sahibi, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, verilen kesin süre içinde yerine getirilmezse önalım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel, hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir. yine aynı kanunun 37 .maddesi ile de 4721 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.*

GEÇİCİ MADDE

(1) Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 733 üncü maddesinde yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan satışlar bakımından uygulanmaz. Bu satışlar bakımından değişiklikten önceki hükümlerin uygulanmasına devam olunur.

(2) Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734 üncü maddesinde yapılan değişiklikler,bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır."

Bu değişiklik uyarınca tarafımızdan İstanbul Anadolu 20.Asliye Hukuk Mahkemesi'ne ve İstanbul Anadolu 40.Asliye Hukuk 2024/804 E. dosyasının istinaf incelemesinin yapılmakta olduğu İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7.Hukuk Dairesi'ne dilekçe yazılarak ;

-Yukarıda bahsi geçen değişiklik uyarınca dava konusu arsa payının güncel piyasa rayicinin tespit edilmesi,

-Bu tespit yapılırken görevlendirilecek gayrimenkul değerleme uzmanı (bilirkişi) tarafından taşınmazın yerinde incelenmesi, emsal satışları, imar durumunu, konumunu, niteliklerini ve gerekli görülecek diğer hususlar dikkate alınarak taşınmazın dava tarihindeki gerçek piyasa değerinin (rayiç bedelini) belirlenmesi ön alım hakkının doğduğu yönünde karar verilecek olması halinde yapılan kanun değişikliği doğrultusunda taşınmazın tapuda görünen devir bedeli yerine gerçek güncel piyasa rayicinin esas alınması talep edilmiştir.

Henüz bu husus hakkında karar verilmemiş olup yapılan kanun değişikliği uyarınca ilgili mahkemeler tarafından dava konusu arsa payı için güncel piyasa rayicinin tespiti yönünde karar verilmesi beklenmektedir.

d) İstanbul Anadolu 54.İş Mahkemesi 2026/433 E.

Davacı Naim Yaşar tarafından Şirketimizin taahhüdü altında restorasyonu devam eden Mektebi Tıbbiye-i Şahane Binasının Restorasyonu işinde 05.11.2021 tarihinde geçirmiş olduğu iş kazası nedeniyle Şirketimizle birlikte Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic. A.Ş., Eskaya Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve Sağlık Bilimleri Üniversitesi davalı gösterilmek suretiyle açılan davada, fazlaya dair haklar saklı kalmak kaydıyla 750 ,00 TL geçici iş görmezlik, 750,00 TL sürekli iş görmezlik tazminatı olmak üzere toplam 1.500,00 TL. maddi tazminat ile 100.000,00 TL manevi tazminatın kaza tarihinden itibaren işleyecek faizi ve yargılama giderleri ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsili talep edilmiştir.

Mektebi Tıbbiye Şahane Binasının Restorasyonu işi için 07.01.2021 tarihinde belirli istekliler arasında davet usulü ihale yapılmış olup ihale üzerinde kalan Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic.A.Ş ile 20.01.2021 tarihli sözleşme imzalanmıştır.Sözleşme konusu iş Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic.A.Ş. tarafından tamamlanmıştır.

Diğer davalılardan Eskaya Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti . ise Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic.A.Ş.nin taşeronudur. Davacı esasen davalılardan Eskaya Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.'nin çalışanıdır.

Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic.A.Ş. SGK mevzuatından doğan bilumum hususlardan Eskaya Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

Şirketimiz şantiye sahasında iş sağlığı ve güvenliği konusunda kendi sorumluluğunda olan tüm tedbirleri yerine getirmiş olup bu işin tamamının yapımını taahhüt etmiş olan Gür Yapı Restorasyon Taahhüt ve Tic.A.Ş. ye gerekli uyarı ve ikazları yapmış İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesini ihtar etmiştir.

Ayrıca davacı işçiye gerekli iş güvenliği eğitimleri ve iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin talimatlar verilmiş, iş güvenliği için gerekli her türlü araç gereç ekipman temin ve teslim edilmiştir. Davacı, bu hususları kendi yazılı beyanıyla da kabul etmiştir.

Dava dilekçesine karşı tarafımızdan yukarıdaki hususlardan bahisle cevap verilmiş olup yapılan son duruşmada eksik belgelerin tamamlanması için yargılamanın 09.02.2026 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

e) İstanbul Anadolu 29. İş Mahkemesi 2025/527 E.

Davacı Emirşah Yıldırım tarafından Şirketimiz aleyhine 29.08.1987-30.12.1987 tarihleri arasında Düzce ilinde bulunan Vakıfbank binası inşaatında çalışmış olduğu iddiası ile bahsi geçen sürenin sigortalı çalışma olarak tespiti için iş bu dava açılmıştır.

Şirket kayıtlarında yapılan incelemede davacı Emirşah Yıldırım'ın bahsi geçen tarihlerde çalışmış olduğuna dair herhangi bir evrak veya kayda rastlanmamıştır. İş yeri özlük dosyası, maaş ödendiğine dair muhasebe kaydı, bordro vs. gibi her hangi bir kayıt şirket arşivinde yer almamaktadır. Bu sebeple dava dilekçesine karşı ;

Davacının Şirketimize ait iş yerinde çalışmış olduğunu dosyaya sunulan işe giriş bildirgesi dışında diğer deliller de ispatlaması gerektiği, işe giriş bildirgesinin tek başına hizmet akdine bağlı eylemli bir çalışmanın varlığının kabulü için yeterli olmadığı,

Her ne kadar işe giriş bildirgesi verilmiş olsa da gerçekte fiilen çalışmanın olup olmadığının tanık beyanları ve diğer yazılı delillerle ispatının gerektiği ve bu hususta ispat yükünün davacıda olduğu,

Yargıtay kararlarında da işe giriş bildirgesinin tek başına fiilen çalışmayı tespit için yeterli görülmediği belirtilerek cevap verilmiştir.

Yapılan son duruşmada eksik evrakların tamamlanması için yargılamanın 25.02.2026 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

3.4- GEÇMİŞ DÖNEMLERDE BELİRLENEN HEDEFLERE ULAŞILIP ULAŞILAMADIĞI, GENEL KURUL KARARLARININ YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ, HEDEFLERE ULAŞILAMAMIŞSA VEYA KARARLAR YERİNE GETİRİLMEMİŞSE GEREKÇELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER VE DEĞERLENDİRMELER:

Yönetim Kurulunun 31.12.2024 tarih 2024/20 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 2025 yılı Genel Müdürlük gelirler toplamı 291.060.000-TL, giderler toplamı 210.555.000-TL olarak öngörülen bütçe;

Yönetim Kurulunun 31.10.2025 tarih 2025/12 sayılı kararı ile Gelirler toplamı 361.530.000-TL, giderler toplamı 190.255.000-TL olarak yeniden revize edilmiş,

2025 yılı bütçemiz gelirler toplamı 348.003.658.-TL, giderler toplamı 190.923.705-TL. olarak gerçekleşmiştir. Gerçekleşen bütçe Yönetim Kurulunun 31.12.2025 tarih 2025/14 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yönetim Kurulunun 31.12.2025 tarih 2025/14 sayılı kararı ile 2026 yılı tahmini bütçemiz, gelirler toplamı 912.050.000-TL. giderler toplamı 597.505.000-TL olarak öngörülmüştür.

4- FİNANSAL DURUM

4.1- FİNANSAL DURUMA VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN YÖNETİM ORGANININ ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ, PLANLANAN FAALİYETLERİN GERÇEKLEŞME DERECESİ, BELİRLENEN STRATEJİK HEDEFLER KARŞISINDA ŞİRKETİN DURUMU :

Şirketimiz 2025 yılını 114.080.120,07-TL. net kar ile kapatmıştır.

Aktif Toplamı 1.812.317.793,02.-TL. olup; karşılığında 607.057.831,62 TL. tutarında öz kaynak bulunmaktadır.

Şirketimizin toplam 91.245.851,25 TL. tutarında maddi duran varlıkları olup, bu kıymetler için toplam 2.074.466,49 TL amortisman ayrılmıştır. 2025 yılı net maddi duran varlıklarımız 89.171.384,76 TL'dir.

Şirketimiz 2025 yılında tarihi ve kültürel yapıların restorasyonu konusunda sahip olduğu deneyim ve bilgi birikiminin değerlendirilmesi amacıyla, İdarelerin gerek açık ihale usulü gerekse belirli istekliler arasında davet usulü ile yapmış oldukları ihalelere iştirak etmiştir.

4.2- GEÇMİŞ YILLARLA KARŞILAŞTIRMALI OLARAK ŞİRKETİN YIL İÇİNDEKİ SATIŞLARI, VERİMLİLİĞİ, GELİR OLUŞTURMA KAPASİTESİ, KÂRLILIĞI VE BORÇ/ÖZ KAYNAK ORANI İLE ŞİRKET FAALİYETLERİNİN SONUÇLARI HAKKINDA FİKİR VERECEK DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN BİLGİLER VE İLERİYE DÖNÜK BEKLENTİLER:

Şirketin; 2024 ve 2025 yıllarına ait karşılaştırmalı gelir tablosu:

	2024 Yılı	**2025 Yılı**
Net Satış Hasılatı :	381.792.369,97	34.830.290,07
Yurtdışı Satış Hasılatı:	-	-
Diğer Gelirler:	-	-
Satılan Ticari Malın Maliyeti:	-	-
Satılan Hizmet Maliyeti:	(-)39.585.674,50	-
Gayri Safi Kâr:	342.206.695,47	34.830.290,07
Diğer Olağan Gelirler:	56.650.520,81	135.303.213,04
Faaliyet Giderleri:	(-) 9.259.238,53	(-) 21.447.269,89
Diğer Faaliyet Giderleri:	(-) 22.515.712,22	(-) 76.390,00
Olağan Kâr veya Zarar:	367.082.265,53	148.609.843,22
Olağandışı Gelirler:	760.152,78	3.528.035,43
Olağandışı Giderler:	-	-
Dönem Kâr'ı veya Zararı:	367.842.418,31	152.137.878,65
Dönem Kâr'ı Vergi Karşılıkları:	(-) 92.028.635,82	(-) 38.057.758,58
Dönem Net Kâr'ı veya Zararı:	275.813.782,49	114.080.120,07

Şeklinde gerçekleşmiştir.
Şirketin borç/öz kaynak oranı 0,028 dir.

01/01/2025-31/12/2025 DÖNEMİ GELİR TABLOSU

	Cari Dönem (31.12.2024)		Cari Dönem (31.12.2025)	
A. BRÜT SATIŞLAR		**381.792.369,97**		**34.830.290,07**
1- Yurtiçi Satışlar	365.277.410,79		5.401.717,50	
2- Yurtdışı Satışlar				
3- Diğer Gelirler	16.514.959,18		29.428.572,57	
B. SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)		0,00		0,00
1- Satıştan İadeler(-)				
2- Satış İskontoları(-)				
3- Diğer İndirimler(-)				
C. NET SATIŞLAR		**381.792.369,97**		**34.830.290,07**
D. SATIŞLARIN MALİYETİ (-)		**39.585.674,50**		**0,00**
1- Satılan Mamuller Maliyeti(-)				
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti(-)	31.758.143,86		0,00	
3- Satılan Hizmet Maliyeti(-)	7.827.530,64		0,00	
4- Diğer Satışların Maliyeti(-)				
BRÜT SATIŞ KÂRI VEYA ZARARI		**342.206.695,47**		**34.830.290,07**
E- FAALİYET GİDERLERİ(-)		**-9.259.238,53**		**-21.447.269,89**
1- Araştırma ve geliştirme Giderleri(-)				
2- Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri(-)				
3- Genel Yönetim Giderleri(-)	-9.259.238,53		-21.447.269,89	
FAALİYET KÂRI VEYA ZARARI		**332.947.456,94**		**13.383.020,18**
F- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KÂRLAR		**56.650.520,81**		**135.303.213,04**
1- Faiz Gelirleri	56.552.606,62		135.226.328,89	
2-Konusu Kalmayan Karşılıklar	0,00		0,00	
3- Menkul Kıymetler Satış Karları	0,00		0,00	
4- Kambiyo Kârları	58.157,06		76.884,15	
5- Diğer Olağan Gelirler ve Karlar	39.757,13		0,00	
G- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR(-)		**-22.515.712,22**		**-76.390,00**
1- Komisyon Giderleri(-)	0,00		0,00	
2- Karşılık Giderleri(-)	0,00		0,00	
3- Kambiyo Zararları(-)	-57.851,00		-76.390,00	
4- Enflasyon Düzetmesi Zararlar(-)	-22.457.861,22		0,00	
H- FİNANSMAN GİDERLERİ(-)		**0,00**		**0,00**
1- Kısa vedeli Borçlanma Giderleri(-)				
2- Uzun vedeli Borçlanma Giderleri(-)				
OLAĞAN KÂR VEYA ZARAR		**367.082.265,53**		**148.609.843,22**
İ- OLAĞAN DIŞI GELİR VE KÂRLAR		**760.152,78**		**3.528.035,43**
1- Önceki Dönem Gelir ve Kârlar	0,00		0,00	
2- Diğer Olağan Dışı Gelir ve Kârlar	760.152,78		3.528.035,43	
J- OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR(-)		**0,00**		**0,00**
1- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları(-)				
2- Önceki Dönem Gider ve Zararlar(-)	0,00		0,00	
3- Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar(-)	0,00		0,00	
DÖNEM KÂRI VEYA ZARARI		**367.842.418,31**		**152.137.878,65**
K- DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER KARŞILIKLARI (-)	-92.028.635,82	**-92.028.635,82**	-38.057.758,58	**-38.057.758,58**
DÖNEM NET KÂRI VEYA ZARARI		**275.813.782,49**		**114.080.120,07**

DİPNOTLAR

2- DÖNEM İÇİNDE FİNANSMAN GİDERİ MEYDANA GELMEMİŞTİR.

3- DÖNEMİN AMORTİSMAN GİDERİ 603.724,81 TL.DİR. BU TUTARIN TAMAMI FAALİYET GİDERLERİ İÇİNDE YER ALMAKTADIR.

4- DÖNEM İÇİNDE ÇALIŞAN ORTALAMA PERSONEL SAYISI 14 KİŞİDİR.

31.12.2025 TARİHLİ BİLANÇOSU

AKTİF VARLIKLAR	Enflasyon Düzeltmesi Sonrası Önceki Dönem (31.12.2024)		Cari Dönem (31/12/2025)	
I. DÖNEN VARLIKLAR		**1.423.238.032,08**		**1.589.641.811,72**
A- Hazır Değerler		**357.875.128,90**		**421.213.352,45**
1 Kasa	29.177,29		78.689,01	
2 Alınan Çekler				
3 Bankalar	357.845.951,61		421.134.663,44	
4 Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)				
5 Diğer Hazır Değerler				
B- Menkul Kıymetler		**0,00**		**0,00**
1 Kamu Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları				
2 Diğer Menkul Kıymetler				
C- Ticari Alacaklar		**97.036.445,81**		**48.464.062,30**
1 Alıcılar	97.036.445,81		48.464.062,30	
2 Verilen Depozito ve Teminatlar				
3 Şüpheli Ticari Alacaklar	454.479,41		454.479,41	
4 Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-454.479,41		-454.479,41	
D- Diğer Alacaklar		**0,00**		**0,00**
1 Diğer Çeşitli Alacaklar	0,00		0,00	
E- Stoklar		**5.269.304,48**		**5.269.331,67**
1 İlk Madde Malzeme	0,00		0,00	
2 Ticari Mallar	5.163.839,88		4.562.360,49	
3 Diğer Stoklar	103.292,60		84.815,68	
4 Verilen Sipariş Avansları	2.172,00		622.155,50	
F- Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyetleri		**956.226.951,87**		**1.108.086.059,21**
1 Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyetleri	943.680.963,91		1.095.540.071,25	
2 Yıllara Yaygın İnşaat Enf.Düz.	12.545.987,96		12.545.987,96	
G- Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları		**6.830.201,02**		**2.057.992,10**
1 Gelecek Aylara Ait Giderler	81.409,92		137.071,66	
2 Gelir Tahakkukları	6.748.791,10		1.920.920,44	
H- Diğer Dönen Varlıklar		**0,00**		**4.551.013,99**
1 Devreden KDV	0,00		0,00	
2 İndirilecek KDV	0,00		0,00	
3 Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	0,00		4.551.013,99	
4 İş Avansları	0,00		0,00	
5 Diğer Dönen Varlıklar	0,00		0,00	
DURAN VARLIKLAR		**244.416.350,49**		**222.676.161,30**
A- Ticari Alacaklar		**115.939.328,71**		**85.059.220,08**
1 Alıcılar	115.858.305,55		84.967.947,72	
2 Verilen Depozito ve Teminatlar	81.023,16		91.272,36	
B- Diğer Alacaklar		**0,00**		**0,00**
1 Diğer Çeşitli Alacaklar				
C- Mali Duran Varlıklar		**0,00**		**0,00**
1 İştirakler	0,00		0,00	
D- Maddi Duran Varlıkarı		**88.723.800,98**		**89.171.384,76**
1 Arsalar	79.016.719,36		79.016.719,36	
2 Binalar	8.829.219,17		9.430.698,56	
3 Tesis, Makine ve Cihazlar	12.288,71		12.288,71	
4 Taşıtlar	0,00		0,00	
5 Demirbaşlar	2.336.315,42		2.786.144,62	
6 Birikmiş Amortismanlar (-)	-1.470.741,68		-2.074.466,49	
7 Yapılmakta Olan Yatırımlar	0,00		0,00	
E- Maddi Olmayan Duran Varlıları		**0,00**		**0,00**
1 Özel Maliyetler	0,00		0,00	
2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00		30.208,61	
3 Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00		-30.208,61	
G- Gelecek Yıllara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları		**24.770,33**		**0,00**
1 Gelecek Yıllara Ait Giderler	24.770,33		0,00	
H- Diğer Duran Varlıklar		**39.728.450,47**		**48.445.556,46**
2 Diğer KDV				
3 Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	39.728.450,47		48.445.556,46	
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		**1.667.654.382,57**		**1.812.317.973,02**

DİPNOTLAR:

1- CARİ DÖNEMDE ENFLASYON DÜZELTMESİ YAPILMAMIŞTIR

31/12/2025 TARİHLİ BİLANÇOSU

PASİF VARLIKLAR	Enflasyon Düzeltmesi Sonrası Önceki Dönem (31/12/2024)		Cari Dönem (31/12/2025)	
III. KISA VADELİ YABANCI VARLIKLAR		**1.165.722.671,02**		**1.196.306.141,40**
A- Mali Borçlar		**0,00**		**0,00**
B- Ticari Borçlar		**54.606.715,34**		**12.935.090,87**
Satıcılar	10.436.746,49		18.489,75	
Alınan Depozito Ve Teminatlar	44.169.968,85		12.916.601,12	
C- Diğer Borçlar		**0,00**		**0,00**
Personele Borçlar	0,00		0,00	
Diğer Çeşitli Borçlar	0,00		0,00	
D- Alınan Avanslar		**0,00**		**622.155,50**
Alınan Sipariş Avansları	0,00		622.155,50	
E- Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Hakedişleri		**1.005.103.230,53**		**1.179.445.350,52**
Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Hakedişleri	999.302.287,55		1.173.644.407,54	
Yıllara Yay.inş.enflasyon Düzeltme Hes.	5.800.942,98		5.800.942,98	
F- Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler		**23.581.888,67**		**3.303.544,51**
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	23.138.313,64		2.794.156,48	
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	443.575,03		509.388,03	
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	0,00		0,00	
***G* Borç ve Gider Karşılıkları**		**82.430.836,48**		**0,00**
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük K	92.028.635,82		38.057.758,58	
Dönem Karı Peş.Öd.Vergi ve Yük(-)	-9.597.799,34		-38.057.758,58	
***H* Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukuları**		**0,00**		**0,00**
Gider Tahakukuları				
Hesaplanan kdv				
IV. UZUN VADELİ YABANCI VARLIKLAR		**8.954.000,00**		**8.954.000,00**
***A* Mali Borçlar**		**0,00**		**0,00**
Banka Kredileri				
B-Ticari Borçlar		**8.954.000,00**		**8.954.000,00**
Satıcılar	8.954.000,00		8.954.000,00	
Alınan Depozito Ve Teminatlar				
C- Diğer Borçlar		**0,00**		**0,00**
Diğer Çeşitli Borçlar				
D- Alınan Avanslar				
E- Diğer Uzun Vadeli Yabancı VARLIKLAR				
Gelecek Yıllara Ertelenen Veya Terkin Edilen KDV				
V. ÖZKAYNAKLAR		**492.977.711,55**		**607.057.831,62**
A-Ödenmiş Sermaye		**158.832.942,66**		**158.832.942,66**
Sermaye	68.678.280,60		68.678.280,60	
Ödenmemiş sermaye				
Sermye Düzelmesi Olumlu Farkları	90.154.662,06		90.154.662,06	
B- Sermaye Yedekleri		**0,00**		**0,00**
M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları				
C- Kar Yedekleri		**58.330.986,40**		**334.144.768,89**
Yasal Yedekler	4.118.923,48		17.909.612,60	
Olağanüstü Yedekler	52.284.197,67		314.307.291,04	
Özel Fonlar	1.927.865,25		1.927.865,25	
D-Geçmiş Yıl Karları		**0,00**		**0,00**
Geçmiş Yıl Karları	0,00		0,00	
E-Geçmiş Yıl Zararları (-)		**0,00**		**0,00**
Geçmiş Yıl Zararları	0,00		0,00	
F-Dönem Net Karı (Zararı)		**275.813.782,49**		**114.080.120,07**
Dönem Net Kar'ı	275.813.782,49		114.080.120,07	
Dönem Net Zararı				
PASİFLER (VARLIKLAR) TOPLAMI		**1.667.654.382,57**		**1.812.317.973,02**

a) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirketin Sermayesi : 68.678.280,60 TL
Şirketin Öz Sermayesi : 607.057.831,62 TL
Şirketin Alacakları : 134.146.337,88 TL
Şirketin Borçları : 25.814.790,88 TL
Şirketimizin sermayesinde herhangi bir eksilme olmamıştır. Borca batık durumu mevcut değildir.

b) Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimizin Borç/öz kaynak oranı 1 (Bir) in altında bulunmaktadır. Bu durum şirketin kendi öz kaynakları ile finanse edildiğini göstermektedir. Dolayısıyla bu konuda herhangi bir önlem almaya gerek yoktur.

4.3- KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASINA İLİŞKİN BİLGİLER VE KÂR DAĞITIMI YAPILMAYACAKSA GEREKÇESİ İLE DAĞITILMAYAN KÂRIN NASIL KULLANILACAĞINA İLİŞKİN ÖNERİ:

Şirketimizin Kâr payı dağıtım politikası Şirket Esas Mukavelenamesinde belirlenmiştir. Şirketimiz 2025 yılını 114.080.120,07 TL. net kâr ile kapatmıştır. Şirketimizin 2025 yılı kar'ı, kanuni ayrımlar düşüldükten sonra kalan kısmın dağıtılmayarak fevkalade ihtiyat olarak şirkette bırakılması Genel Kurulun Onayına sunulacaktır.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Y Ö N E T İ M K U R U L U