

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

MART 2025 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem
2. Şirket Profili
3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı
4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler
5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları
7. Komiteler
8. Organizasyon Yapısı
9. Kâr Dağıtım Politikası

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

1. Ekonomik Gelişmeler
2. Portföye İlişkin Açıklamalar
3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar
4. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları
5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar
2. Likidite Yönetimi
3. Finansman Kaynakları
4. Hisse Performansı
5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Şirketin Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
4. Mevzuat Değişiklikleri
5. Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2025 – 31.03.2025 tarihleridir.

2. Şirket Profili

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12, Ümraniye / İSTANBUL
Telefon No	0 (216) 590 15 40
Faks No	0 (216) 590 15 45
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr
Mersis Numarası	0998083652500016
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
Vergi Dairesi	İstanbul/Alemdağ V.D.
Vergi No	9980836525
Halka Arz Tarihi – Fiyatı	28-29-30 Nisan 2021/1,60 TL
BİST İlk İşlem Tarihi	6 Mayıs 2021
Ödenmiş Sermaye	4.693.620.000
Kayıtlı Sermaye Tavanı	10.000.000.000 TL
KEP Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerlere bağlı yönetim anlayışıyla hissedarlarına en yüksek getiriye sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.

Misyon

İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle paydaşları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.

Stratejilerimiz

- ✓ Depreme dayanıklı konut ihtiyacını karşılamak ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmek,
- ✓ Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek ve düzenli kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak,
- ✓ GYO sektörünün en büyüklerinden birisi olan Şirketimizin sektördeki payını koruyarak daha yukarıya taşımak,
- ✓ Enerji verimliliğinin, atık yönetiminin, su tasarrufunun, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımının gözetildiği sürdürülebilir çözümler ve yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimi gerçekleştirmek.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31.03.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84%
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	18,94%
Toplam		4.693.620.000	100,00%

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Himmet AKSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	10.06.2024	10.06.2027
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10.06.2024	10.06.2027
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	10.06.2024	10.06.2027
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	02.08.2023	Devam

Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14-18.maddeleri ile düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu, 01.01.2025-31.03.2025 tarihleri arasında 5 defa toplanmış ve 9 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Himmet AKSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İç Operasyonlar Grup Başkanı Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31.03.2025 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 5.271.966,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2025 yılı Ocak-Mart dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

7. Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul ya da SPK)'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, bu dönemde toplantı yapılmamıştır.

- | | | |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Muammer BÖLÜKBAŞI | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) |
| 3. Pelin KILIÇ | Komite Üyesi | (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) |

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komite, 01.01.2025-31.03.2025 tarihleri arasında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- | | | |
|----------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yüksel DEMİRCİ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Muammer BÖLÜKBAŞI | Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

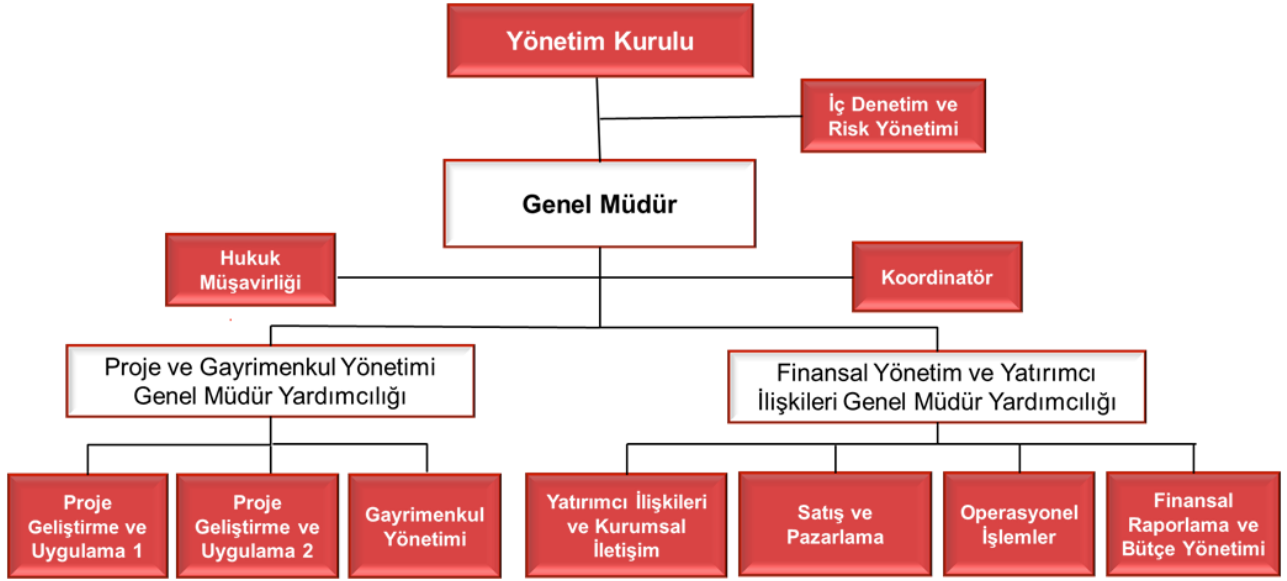
Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, yılın ilk 3 ayında 1 defa toplantı yapılmıştır.

- | | | |
|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yüksel DEMİRCİ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) |

8. Organizasyon Yapısı



Şirket organizasyon şeması, sahip olunan portföy büyüklüğü ile mevcut ve planlanan projelerin çeşitliliğine bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda revize edilmektedir.

31.03.2025 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 43'tür.

9. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketin Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kâr Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) ilan edilmiş olup, kâr dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile düzenlenmiştir.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda Şirketimizin kâr dağıtım politikasında değişikliğe gidilmiştir. Buna göre Yönetim Kurulumuzca, kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2024 yılına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının, 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmesine karar verilmiş olup, anılan politika değişikliği 7 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Bu kapsamda; Kurulun II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan 2024 yılı Finansal Tablolarına göre, net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 286.602.524,-TL'nin Ortaklara Kâr Payı olarak 30.09.2025 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 07.05.2025 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerince onaylanmıştır.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomi, ABD'nin korumacı ticaret stratejilerine dair süregelen belirsizlikler, enflasyonla mücadele çabaları ve resesyon riskleri arasında yön bulmaya çalışırken, önde gelen merkez bankaları bu dönemde temkinli duruşlarını sürdürdü.

ABD Merkez Bankası (Fed), Mart ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda %4,25-%4,50 aralığında sabit tuttu. Başkan Powell faiz kararının ardından, yeni yönetimin uygulamaya koyduğu tarifelerin ve korumacı politikaların enflasyon üzerinde potansiyel baskı oluşturabileceğini vurgulayarak Fed'in ekonomik görünüm konusunda "daha fazla netlik beklemek" üzere konumlandığını ifade etti. Karar sonrası ekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Banka, 2025 büyüme tahminini %2,1'den %1,7 seviyesine çekerken çekirdek enflasyon beklentisini %2,5'ten %2,8'e yükseltti.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Mart ayında referans faiz oranlarını 25'er baz puan indirerek mevduat, refinansman ve marjinal fonlama faiz oranlarını sırasıyla %2,50, %2,65 ve %2,90 düzeylerine çekti. Karar metninde, enflasyonun %2'lik orta vadeli hedefinde sürdürülebilir bir şekilde istikrar kazanmasını sağlama kararlılığının devam ettiği belirtilerek, özellikle belirsizliğin arttığı mevcut koşullarda, uygun para politikası duruşunun belirlenmesinde, verilere bağlı ve toplantıdan toplantıya bir yaklaşım izlenmeye devam edileceği ve belirli bir faiz patikası için önceden taahhütlerinin bulunmadığı yinelendi. Banka, güncellenen makroekonomik projeksiyonlarında Euro Bölgesi için 2025 yılı manşet enflasyon tahminini %2,1'den %2,3'e hafif yukarı yönlü revize ederken, Euro Bölgesi için büyüme tahminlerini de 2025 yılı için %1,1'den %0,9'a, 2026 yılı için %1,4'ten %1,2'ye çekti.

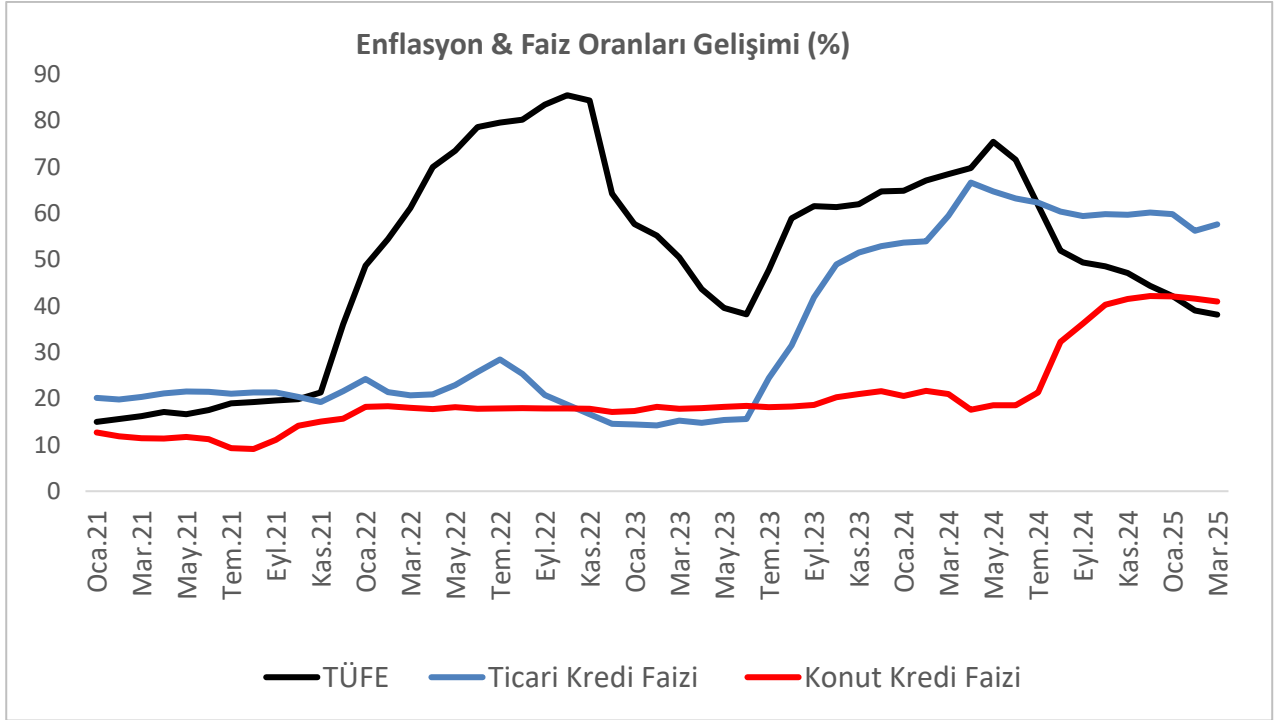
Fed'i takip eden Çin Merkez Bankası (PBOC) ise Mart ayı toplantısında 1 ve 5 yıllık kredi faizi oranlarını sırasıyla %3,1 ve %3,6 seviyelerinde tuttu. Öte yandan; Çin ekonomisi, 2025'in ilk çeyreğinde beklentilerin üzerinde yıllık bazda %5,4 büyüme kaydetti.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Mart 2025'te yayımladığı ara dönem ekonomik görünüm raporunda, küresel büyüme tahminini 2025 yılı için %3,3'ten %3,1'e düşürdü. Raporda, ABD'nin 2025 yılı GSYH büyüme tahmini %2,2 olarak öngörülürken, Euro Bölgesi için bu oran %1,0 olarak belirlendi. Çin'in büyüme tahmini ise %4,8 olarak yukarı yönlü revize edildi. OECD, artan ticaret engellerinin ve politika belirsizliklerinin yatırım ve tüketici harcamalarını baskıladığını vurgulayarak, ülkeleri korumacı önlemlerden kaçınmaları konusunda uyardı.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

OECD, Mart ayı raporunda Türkiye için 2025 yılına ilişkin büyüme ve yıllık ortalama enflasyon beklentilerini sırasıyla %2,6'dan %3,1'e ve %30,7'den %31,4'e yükseltti. Öte yandan; 2026 yılı büyüme beklentisini %4'ten %3,9'a indirirken bu yıla ilişkin enflasyon tahminini %17,2'den %17,3'e yükseltti.

TÜİK'in açıkladığı verilere göre 2025 yılı Mart ayında enflasyondaki gerileme sürerken tüketici fiyatlarındaki artış aylık bazda %2,46, yıllık bazda ise %38,10 seviyesinde kaydedildi.



Kaynak: TCMB

Üretici fiyatlarındaki artış (Yi-ÜFE) ise Mart ayında aylık bazda %1,88, yıllık bazda ise %23,5 seviyesinde ölçüldü.

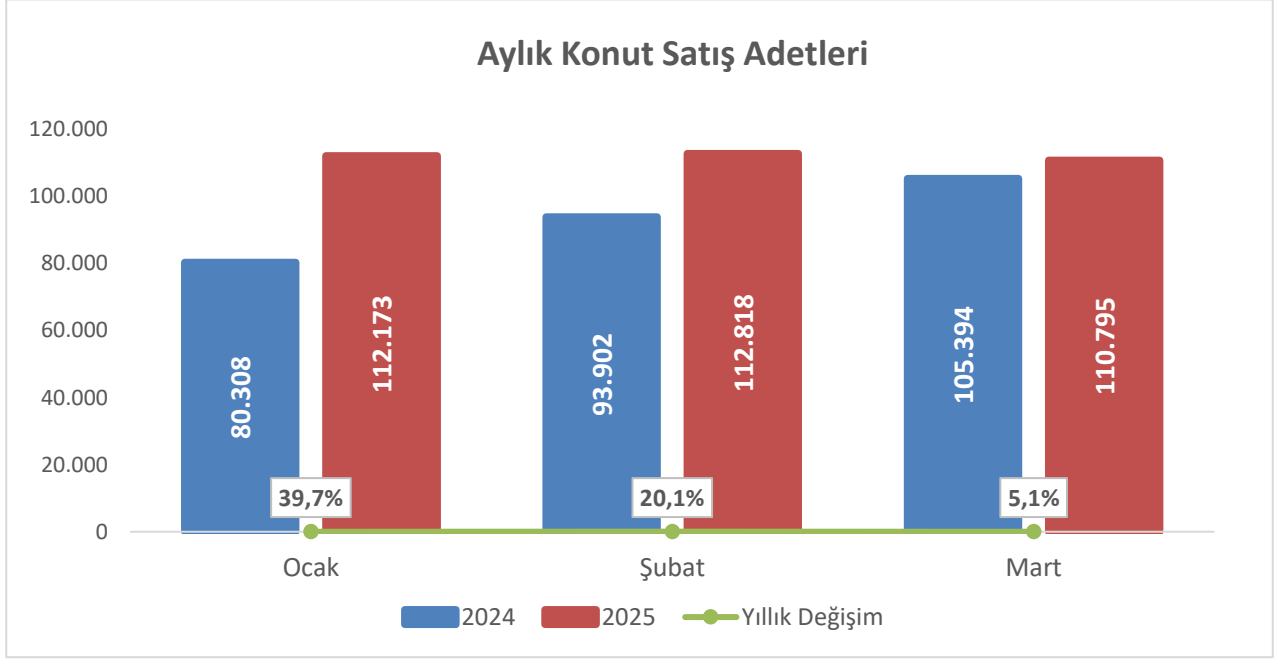
TCMB, Mart ayı toplantısında politika faizini beklentilerle uyumlu olarak 250 baz puan indirimle %42,5 seviyesine çekti. Karar metninde genel olarak enflasyonun gelişimine dair olumlu ifadeler yer verilirken, iç talebin seyrine de dikkat çekilerek politika faizinin "enflasyon gerçekleştirmeleri, ana eğilimi ve beklentileri göz önünde bulundurularak öngörülen dezenflasyon sürecinin gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği" ifadesi yinelendi. Metinde ayrıca, son dönem kredi büyümesi gelişmeleri göz önünde bulundurularak makro finansal istikrarı korumak ve sıkı parasal durumu desteklemek amacıyla ek adımlar atıldığı ifade edildi.

TÜİK tarafından yayımlanan ekonomik güven endeksi, Şubat ayında 99,2 iken, Mart ayında %1,6 oranında artarak 100,8 değerini aldı. Böylece Mart 2024'ten bu yana endeks ilk kez eşik değerin üzerinde kaydedildi. Endeksteeki artışın arkasındaki itici güç, bir önceki aya kıyasla 3,8 puan artan tüketici güven endeksi oldu. Bir önceki aya göre Mart ayında tüketici güven endeksi %4,6 oranında

artarak 85,9 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,4 oranında artarak 103,2 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,2 oranında artarak 114,4 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,5 oranında azalarak 113,4 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 88,9 değerini aldı.

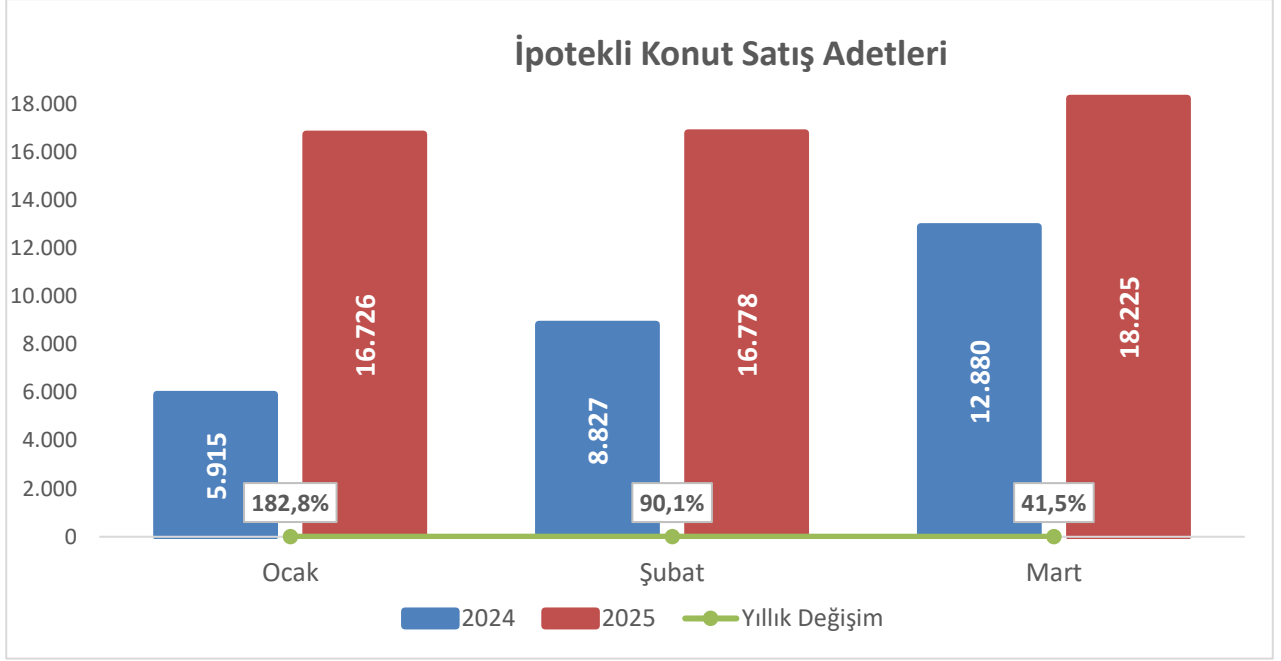
Sektörel Gelişmeler:

TÜİK verilerine göre konut satışları Mart ayında yıllık bazda %5,1 artarak 110.795 adet oldu. Ocak-Mart dönemindeki toplam satışlar ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 artarak 335.786 adet seviyesinde gerçekleşti.



Kaynak: TCMB

Konut satışlarındaki artış hızı yavaşlasa da kredili satışlardaki güçlü artış dikkat çekti. Geçen yılın Mart ayında 12.880 olan ipotekli satışlar 2025 yılı Mart ayında %41,5 artışla 18.225'e yükselerek toplam konut satışlarının %16,4'ü oranında gerçekleşti. Yılın ilk çeyreğinde toplam satışlar içinde ilk ve ikinci el konut satışlarının payları sırasıyla %30,1 ve %69,9 seviyelerinde kaydedildi.



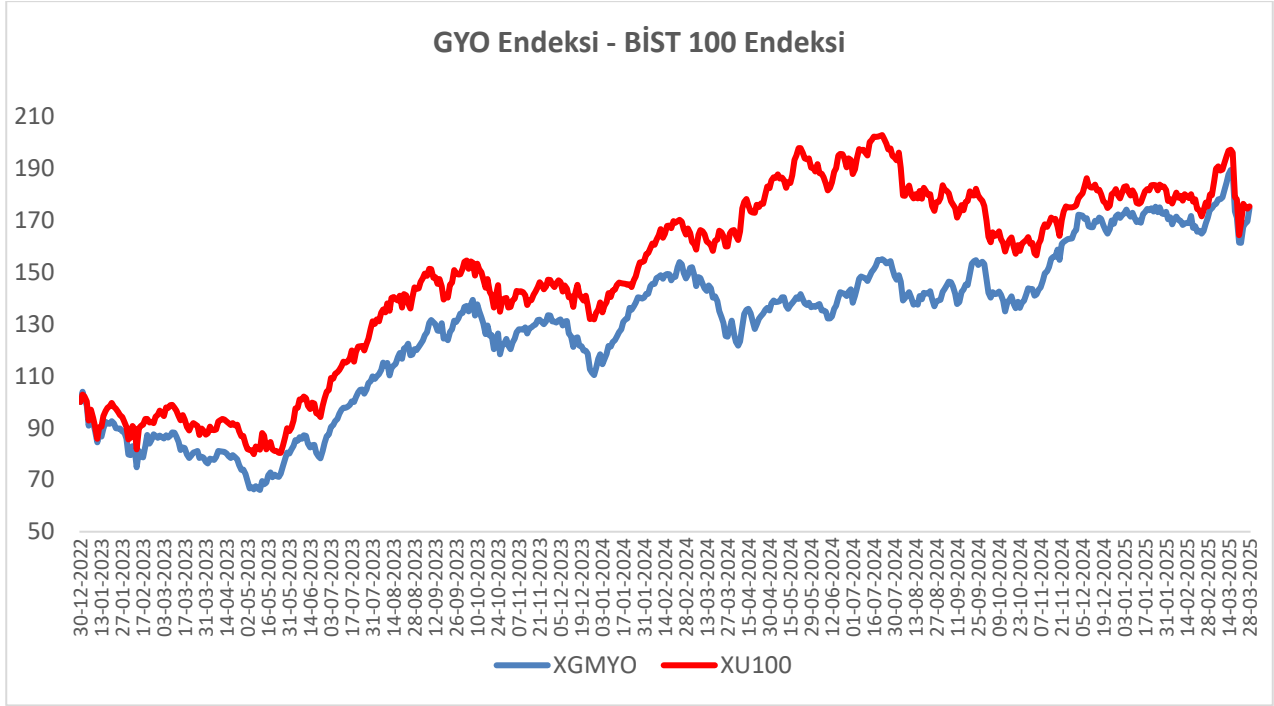
Kaynak: TCMB

Yabancılar yapılan konut satışları ise ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %19,5 azalarak 4.578 adet seviyesinde gerçekleşti. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Ukrayna ve Almanya vatandaşları izledi.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Mart 2025

	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim(%)	2025	2024	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	110.795	105.394	5,1%	335.786	279.604	20,1%
İpotekli Satış	18.225	12.880	41,5%	51.729	27.622	87,3%
Diğer Satış	92.570	92.514	0,1%	284.057	251.982	12,7%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	110.795	105.394	5,1%	335.786	279.604	20,1%
İlk El Satış	33.307	34.399	-3,2%	99.876	88.256	13,2%
İkinci El Satış	77.488	70.995	9,1%	235.910	191.348	23,3%
Yabancılar Satış	1.574	1.778	-11,5%	4.578	5.685	-19,5%

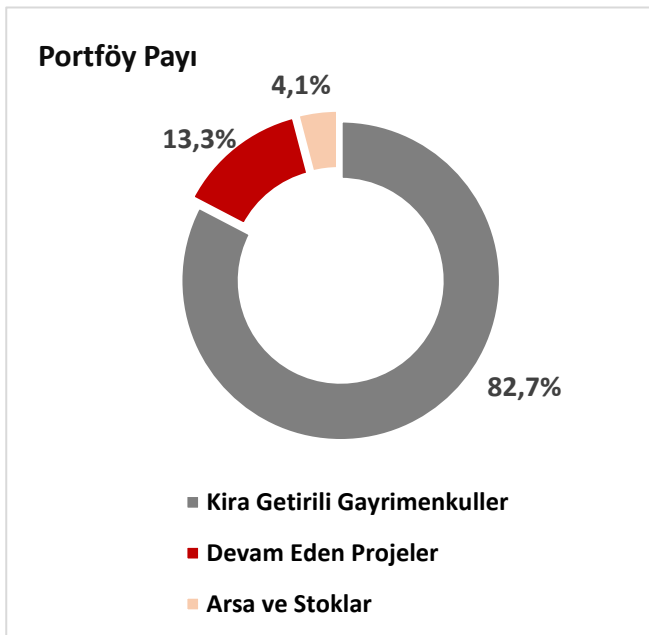
TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise nominal olarak %32,3 oranında artarken reel olarak %4,2 oranında azaldı.



Yılın ilk çeyreğinde BIST 100 Endeksi (XU100) %2 oranında değer kaybederken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) %2 oranında artış kaydetti.

2. Portföye İlişkin Açıklamalar

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ile “Stoklar” altında takip etmektedir. 2024 yılı sonu itibarıyla Şirketin halihazırda satışta bulunan stoklarına ilave olarak satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan projeleri de “Stoklar” kaleminde izlenmeye başlamıştır.



Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Ziraat GYO’nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler, arsalar ve stoklardan oluşmaktadır.

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan gayrimenkulleri, portföyünün %82,7’sini oluşturmakta olup, yılın ilk çeyreğinde toplam kira gelirlerinin %94’ü Ziraat Finans Grubu’ndan elde edilmiştir.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2024 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2024 Yıl Sonu Değeri*	Mart 2025 Lokasyon Bazında Adet	Mart 2025 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	30	54.806	31	55.191	82,7%
Devam Eden Projeler**	25	8.663	23	8.865	13,3%
Arsalar	2	2.659	2	2.659	4,0%
Stoklar	2	60	2	60	0,1%
TOPLAM	59	66.188	58	66.775	100%

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

**Satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan ve “Stoklar” kaleminde izlenen projeler tabloda “Devam Eden Projeler” başlığı altında gösterilmektedir.

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2024 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, inşaatı tamamlanan Gaziosmanpaşa Projesi satılmış olup, Mart ayı sonu itibarıyla önceki yılın aynı dönemine göre 19,5 kat artışla 111,4 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Buna karşın; dönem sonunda toplam portföy değeri, devam eden projelere yapılan hakediş ödemelerine bağlı olarak enflasyon endekslemesi uygulanmış yıl sonu portföy değerine göre 587 milyon TL artış kaydetmiştir.

Kira getirili gayrimenkullerden yılın ilk çeyreği itibarıyla elde edilen kira geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %42,1 artış kaydederek 426,5 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde dönem net kârı, 505 milyon TL tutarında enflasyon düzeltmesi ve 293,4 milyon TL tutarında ertelenmiş vergi gideri kaydedilmesine rağmen, önceki yılın aynı dönemine göre %19,4 artarak 119,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

DATablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Mart 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy içindeki Payı
1	İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	43.694	43.909	65,8%
2	Maslak Binaları	İstanbul	15.027	1.762	1.762	2,6%
3	Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.171	1.171	1,8%
4	Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	944	932	1,4%
5	Mola İstanbul	İstanbul	22.200	632	632	0,9%
6	Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	453	497	0,7%
7	Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	451	451	0,7%
8	Taksim Binası	İstanbul	2.080	429	429	0,6%
9	Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	425	425	0,6%
10	Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	391	391	0,6%
11	Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	386	388	0,6%
12	Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	370	370	0,6%
13	Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	347	347	0,5%
14	Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	344	344	0,5%
15	Efes Binası	İzmir	4.620	315	315	0,5%
16	Antalya Binası	Antalya	2.782	285	285	0,4%
17	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	277	277	0,4%
18	Aksaray Binası	İstanbul	2.168	270	270	0,4%
19	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	263	263	0,4%
20	İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	256	256	0,4%
21	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	243	250	0,4%
22	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	239	239	0,4%
23	Kızılay Binası	Ankara	2.450	204	204	0,3%
24	Bornova Binası	İzmir	3.351	176	176	0,3%
25	Kordon Konak Binası**	İzmir	1.161	-	128	0,2%
26	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	113	113	0,2%
27	Tünel Binası	İstanbul	418	95	95	0,1%
28	Cebeci Binası	Ankara	2.358	94	94	0,1%
29	Çankaya Binası	Ankara	528	81	81	0,1%
30	Erenköy Dükkânları	İstanbul	214	58	58	0,1%
31	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	39	39	0,1%
TOPLAM			296.046	54.806	55.191	82,7%

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

** Yılın ilk çeyreğinde inşaatı tamamlanan Kordon-Konak Projesi, "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Mart 2025 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Mart 2025 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	2.697	2.744	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	4,1%
Karaköy	İstanbul	3.965	991	1.014	Ofis	56,3%	1,5%
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	524	524	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	0,8%
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	481	522	Konut ve İş Yeri	2,0%	0,8%
Göztepe	İstanbul	4.224	402	443	Konaklama	61,0%	0,7%
İskenderun	Hatay	24.900	433	433	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,6%
Malatya	Malatya	30.950	362	372	Konut	46,0%	0,6%
Göktürk	İstanbul	5.002	299	311	Konut	66,6%	0,5%
Adıyaman	Adıyaman	28.332	292	296	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,4%
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.285	234	255	Otel ve İş Yeri	46,2%	0,4%
Mecidiyeköy Projesi	İstanbul	2.407	231	231	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Antakya	Hatay	28.622	221	237	Konut	2,5%	0,4%
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	220	221	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,3%
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	18.956	204	204	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	157	170	Ofis ve İş Yeri	76,2%	0,3%
Bodrum	Muğla	881	126	126	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	0,2%
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	107	107	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	102	102	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,2%
Almatı	Almatı	42.589	88	293	Ofis ve İş Yeri	11,7%	0,4%
Şehremini	İstanbul	1.668	76	76	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Karacabey	Bursa	1.539	65	64	Konut ve İş Yeri	98,0%	0,1%
Seyhan	Adana	3.024	60	60	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.714	58	59	Konut ve İş Yeri	48,8%	0,1%
Gaziosmanpaşa**	İstanbul	1.216	119	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	
Kordon-Konak***	İzmir	1.609	117	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	
		645.234	8.663	8.865			13,3%

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

** İnşaatı tamamlanan Gaziosmanpaşa Projesi, yılın ilk çeyreğinde satılmıştır.

*** Yılın ilk çeyreğinde inşaatı tamamlanan Kordon-Konak Projesi, "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Mart 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.530	2.530	3,8%
Bayraklı	İzmir	924	129	129	0,2%
TOPLAM		7.222	2.659	2.659	4,0%

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

2025 yılı Mart ayı sonu itibarıyla Şirketin hâlihazırda satışta bulunan İstanbul/Altunizade’de 2 adet konut, Kahramanmaraş’ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır. Yanı sıra; satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan ve Göktürk, Hatay/İskenderun ve Antakya, Adıyaman, Kahramanmaraş/Onikişubat ile Malatya Projeleri de “Stoklar” kaleminde izlenmektedir.

Kahramanmaraş Projesi: Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kattan oluşan toplam 3.075 m² alanlı ofis ve iş yeri projesi geliştirilmiştir. 31.10.2024 tarihi itibarıyla ofis nitelikli 12 bağımsız bölümün 10 adedinin satış süreci tamamlanmış olup, 2 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

Altunizade Projesi: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ile çatı katından oluşan ve toplam inşaat alanı 4.681 m² olan konut projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 31.12.2024 tarihi itibarıyla projedeki 18 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, 2 bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Şirketimizin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL’ye Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.’ye satılmıştır.

15 Şubat 2023 tarihinde 14.563.590,-TL (KDV hariç) bedel karşılığı satın alınarak Şirketimiz portföyüne dâhil edilen İstanbul, Gaziosmanpaşa, 1946 ada, 15 no’lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde geliştirilen yeni proje, inşaatının tamamlanmasının ardından 11.02.2025 tarihinde 108.725.000,-TL (KDV hariç) bedel ile Ziraat Bankası’na satılmıştır.

4. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde 34.931.112 KM sermaye ile kurulmuş olup, ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. 8 katında Ziraatbank BH d.d.’nin, 4 katında yerel firmaların kiracı olarak bulunduğu Saraybosna Binasının, kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun %100’ü Şirketimize aittir.

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT'dir. KZI Bank'a ait, 24.518 m² brüt kullanım alanına sahip ve toplam 15 kattan oluşan, inşaatın tamamlanmasının ardından bir bölümü Almatı Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılmaya başlayan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır. Bunun yanında; Şirketin mülkiyetinde bulunan Almatı şehrindeki 4.769 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde ofis ve iş yeri projesi geliştirilmekte olup, inşaat çalışmaları devam etmektedir.

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesinin 2., 3. ve 4. fıkraları gereği Yönetim Kurulumuzca, 2025 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlendirme hizmetinin aşağıdaki tabloda yer alan şirketlerden; 2025 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise "TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ünvanlı şirketlerden hizmet alınmasına, öte yandan; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan, tapunun 3328 ada, 3 parselinde kayıtlı İFM Ziraat Kuleleri A blokta bulunan; podyum zemin, podyum 1, podyum 2 ve podyum 3. katlardaki ticari alanların değerlemesinin, İFM yerleşkesi içerisinde tüm binaların altındaki ticari alanlardan oluşan AVM nitelikli yapı bütünlüğünün kiralanması, yönetilmesi ve işletilmesi hususunda İstanbul Finans Merkezi Kanunu ile yetkilendirilen Türkiye Varlık Fonu İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim A.Ş. tarafından belirlenecek SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
8	CAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
10	İSTANBUL-ERENKÖY BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
11	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	FRANKFURT BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	MUĞLA- BODRUM PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
16	KIZILAY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
17	BEŞİKTAŞ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
18	GALATASARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19	İSTANBUL-KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

20	ANTALYA BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
21	CEBECİ BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ŞEHREMİNİ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
23	BORNOVA BİNASI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ÇINARLI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	İSTANBUL-BAYRAMPAŞA PROJESİ	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
29	YENİŞEHİR BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
30	İSTANBUL-GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	İSTANBUL -KARAKÖY/PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	İSTANBUL-ALTUNİZADE BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
37	İZMİR-BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	ANKARA OKUL BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
39	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	KOCAELİ-KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİĆ
42	İZMİR-KORDON KONAK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
43	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
44	MOLA-İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	BURSA -KARACABEY PROJESİ VE ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	İSTANBUL- SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	İSTANBUL- SULTANBEYLİ MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
56	HATAY ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
57	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
58	ADİYAMAN PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
59	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Crowe Tax
Regatta Consult LLP Kazakhstan
CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.
Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Sürdürülebilirlik Raporlaması

Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirketimizin hizmet aldığı anılan kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca 31.12.2024, 31.03.2024 ve 31.03.2025 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

VARLIKLAR (Bin TL)	31.03.2025	31.12.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	292.338	1.191.683
Ticari ve Diğer Alacaklar	253.102	307.414
Stoklar	743.479	720.588
Peşin Ödenmiş Giderler	83.545	30.485
Diğer Dönen Varlıklar	19.872	24.963
Toplam Dönen Varlıklar	1.392.336	2.275.133
Diğer Alacaklar	0	34
Stoklar	4.657.447	4.547.572
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	61.374.123	60.920.001
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	417.642	425.108
Peşin Ödenmiş Giderler	1.646.846	1.382.265
Diğer Duran Varlıklar	495.036	491.667
Toplam Duran Varlıklar	68.591.093	67.766.648
TOPLAM VARLIKLAR	69.983.430	70.041.781

KAYNAKLAR (Bin TL)	31.03.2025	31.12.2024
Borçlanmalar	5.208.021	5.594.185
Ticari ve Diğer Borçlar	308.952	424.947
Ertelenmiş Gelirler	111.797	53.787
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	46.192	4
Karşılıklar	2.675	2.675
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.736.470	2.692.214
Diğer Yükümlülükler	848.934	651.415
Toplam Yükümlülükler	9.263.040	9.419.227
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	29.108.496	29.108.496
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21.132.760	21.132.760
Diğer Kar Yedekleri	-10.884	10.940
Paylara İlişkin Primler	2.123.244	2.123.244
Geçmiş Yıllar Karları	3.553.495	188.393
Dönem Net Karı veya Zararı	119.659	3.365.103
Özkaynaklar	60.720.390	60.622.554
TOPLAM KAYNAKLAR	69.983.430	70.041.781

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.03.2025	31.03.2024
Hasılat	537.862	305.473
Satışların Maliyeti (-)	118.284	6.591
Brüt Kar	419.579	298.882
Genel Yönetim Giderleri (-)	58.582	70.672
Pazarlama Giderleri (-)	6.448	340
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	7.953	36.675
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21.122	12.990
Esas Faaliyet Karı	341.381	251.556
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	341.381	251.556
Finansman Gelirleri	131.141	148.610
Finansman Giderleri (-)	518.289	601.921
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	504.992	323.581
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	459.225	121.826
Dönem Vergi Gideri (-)	46.192	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-293.373	-21.647
Dönem Karı	119.659	100.178

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	31.03.2025	31.12.2024
Vadeli mevduat	206.720	1.116.298
Vadesiz mevduat	78.118	75.048
Alınan çekler	7.500	0
Diğer	0	338
Toplam	292.338	1.191.683

3. Finansman Kaynakları

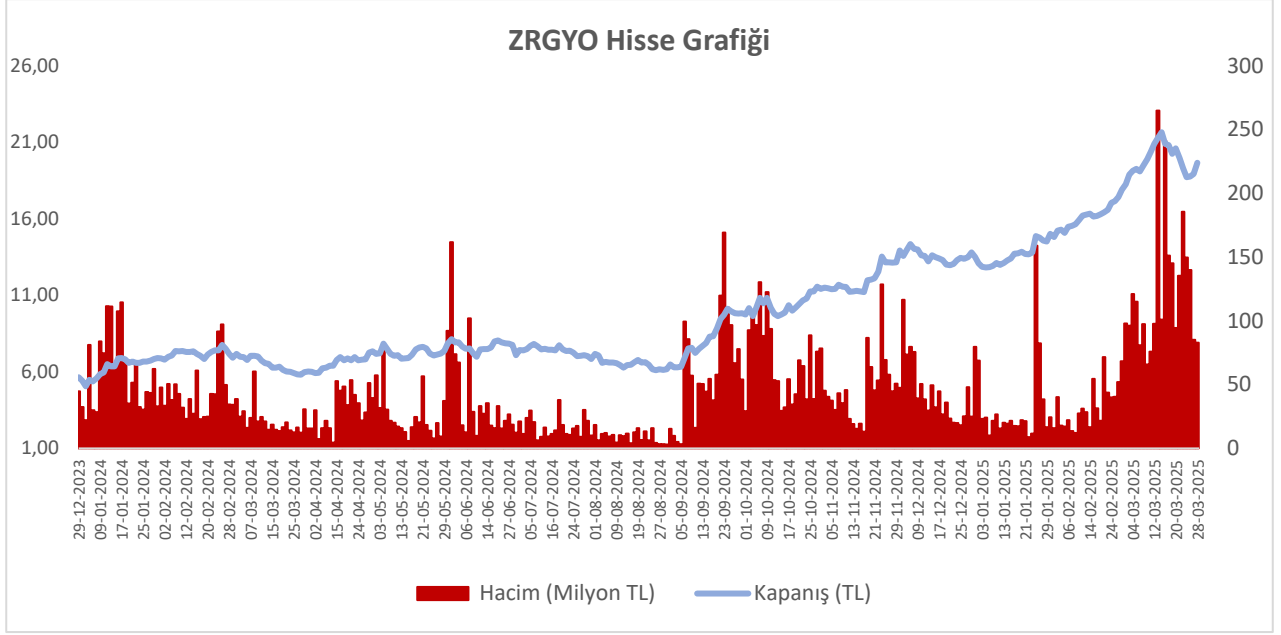
Finansal Borçlar (Bin TL)	31.03.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.769.766	3.092.105
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.436.823	2.497.169
Toplam	5.206.589	5.589.274

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 5,2 milyar TL kredi kullanmıştır.

4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları, 06.05.2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

29.12.2023 – 31.03.2025 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır. 31.12.2024-31.03.2025 dönemi itibarıyla hisse senedi fiyatımızdaki artış %45 olurken XGMYO endeksi %2 artış göstermiştir.



31.03.2025 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 19,67; Şirketimizin piyasa değeri ise 92,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

	31.12.2024	31.03.2025	Değişim
XU100	9.831	9.659	-2%
XGMYO	3.588	3.667	2%
ZRGYO	13,52	19,67	45%

5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirketin, SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıda gösterilmektedir.

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.Mar.25	31.Ara.24	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	97%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	7%	8%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	0%	0%	Azami %10

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.Mar.25	31.Ara.24
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	215.468.383	1.110.006.383
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	66.775.049.467	66.188.161.165
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	872.350.361	908.066.943
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.173.660.750	1.095.241.813
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	69.036.528.961	69.301.476.304
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.374.856.448	5.056.376.216
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.119.003
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	332.793	6.275.383
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	60.676.431.382	60.542.775.473
Diğer kaynaklar		3.984.908.338	3.691.930.229
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	69.036.528.961	69.301.476.304
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.Mar.25	31.Ara.24
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	198.114.749	1.106.308.360
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	215.113.273	1.108.110.121
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.722.239.117	1.484.672.869
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	772.923	7.704.665
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	9.817.842	2.195.743

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

D. RISK YÖNETİMİ VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalara, ilkelere ve örgütlenme prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu'na bağlı çalışmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Denetim Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği" ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim Planı kapsamında yapılan çalışmalarda, belirlenen süreçlerin veya faaliyetlerin önemli bir hatayı içerip içermediği, kontrol noktalarının etkinliği hususlarında makul bir güvence verilmesi hedeflenmektedir. Denetimler sonucunda tespit edilen riskleri içeren denetim raporları Üst Yönetime ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve

etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerdendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne sunulmaktadır.

İç Denetim Birimi; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrudusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrudusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağılı olarak değerdendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Şirketimizin 2024 yılı faaliyetlerini değerdendirmek üzere 07.05.2025 Çarşamba günü saat 14:30'da İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabildiği EGKS aracılığıyla 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul tarafından; 2024 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2024 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2025 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmeti ile Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı ve Sürdürülebilirlik Denetimi Yönetmeliği" uyarınca hazırlanacak raporların zorunlu güvence denetimine tabi tutulması kapsamında 2024-2025 yıllarına ilişkin sınırlı güvence denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 8 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

05.01.2018 tarihli ve 30292 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9) yürürlükten kaldırılarak yerine 30.06.2025 tarihinde yürürlüğe girecek olan 13.03.2025 tarih ve 32840 sayılı Resmi Gazete’de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “Bilgi Sistemleri Yönetimine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği (VII-128.10)” yayımlanmıştır.

14.02.2025 tarih ve 32813 sayılı Resmi Gazetede Ticaret Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından “İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Teblię” yayımlanmıştır.

5. Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ	TARİH	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	30.12.2024	₺40.066.628.075
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺1.063.565.000
3	AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	25.12.2024	₺244.985.000
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺336.555.000
5	MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺1.601.010.000
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺209.480.000
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺315.000.000
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	27.12.2024	₺220.520.000
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺355.000.000
10	ERENKÖY DÜKKANLARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺52.371.000
11	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	24.12.2024	₺285.850.000
12	ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺73.845.000
13	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS	9.12.2024	€ 11.200.000
14	BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	25.12.2024	₺114.055.000
15	KIZILAY BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺185.100.000
16	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	20.12.2024	₺239.200.000
17	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	30.12.2024	₺251.400.000
18	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	20.12.2024	₺213.000.000
19	ANTALYA BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺258.650.000
20	CEBECİ BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺85.000.000
21	ŞEHREMİNİ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺69.292.500
22	BORNOVA BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	20.12.2024	₺160.000.000
23	ÇINARLI BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	20.12.2024	₺233.000.000
24	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺86.100.000
25	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺389.650.000
26	BAYRAMPAŞA PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺142.803.000
27	YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺103.000.000
28	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺217.500.000
29	GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺364.970.000
30	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	25.12.2024	₺2.298.770.000

31	KARAKÖY PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺900.000.000
32	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺410.000.000
33	ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	25.12.2024	₺54.418.964
34	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	27.12.2024	₺351.140.000
35	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺35.645.000
36	BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	25.12.2024	₺2.567.431.796
37	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺312.525.000
38	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺385.900.000
39	KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	23.12.2024	₺476.435.000
40	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİĆ	26.12.2024	BAM 45.742.000
41	KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺106.100.000
42	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	30.12.2024	₺271.263.378
43	MOLA İSTANBUL	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺574.400.000
44	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	20.12.2024	₺54.650.000
45	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺52.345.000
46	BURSA -KARACABEY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺58.735.000
47	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (15 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺108.250.000
48	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (3 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺40.600.000
49	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺393.750.000
50	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺328.645.000
51	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺92.235.000
52	SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺437.000.000
53	SULTANBEYLİ MİMAR SİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	26.12.2024	₺185.000.000
54	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺97.240.000
55	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2024	₺103.000.000
56	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺97.500.000
57	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME	12.12.2024	KZT 1.186.202.000
58	ADIYAMAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺265.000.000
59	KAHRAMANMARAŞ/ONİKİŞUBAT PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2024	₺200.000.000

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 2024 yıl sonunda 367.479.690,-TL değer ile maddi duran varlıklar altına dâhil edilmiştir.