

Haziran 2025 YATIRIMCI SUNUMU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası



- Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK ya da Kurul) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere **1 Kasım 2016** tarihinde kuruldu.
- Ziraat GYO payları, **6 Mayıs 2021** tarihinde **ZRGYO** kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

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: Bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

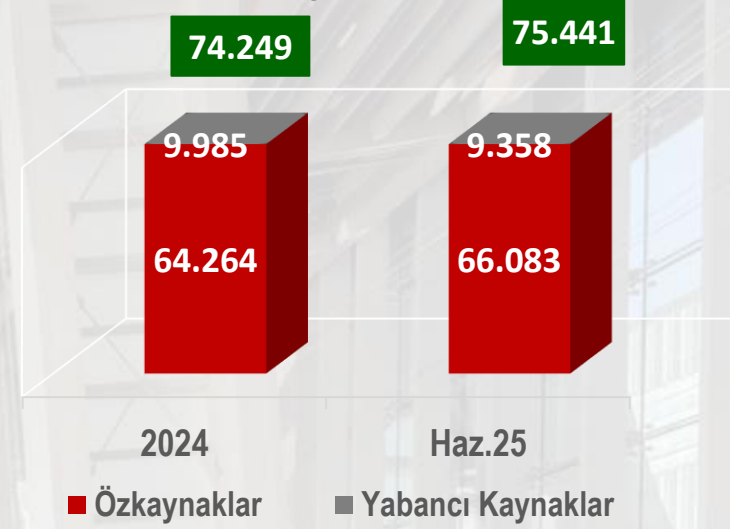
B: A ile birlikte bağımsız Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

Başlıca Finansal Göstergeler (milyon TL)*

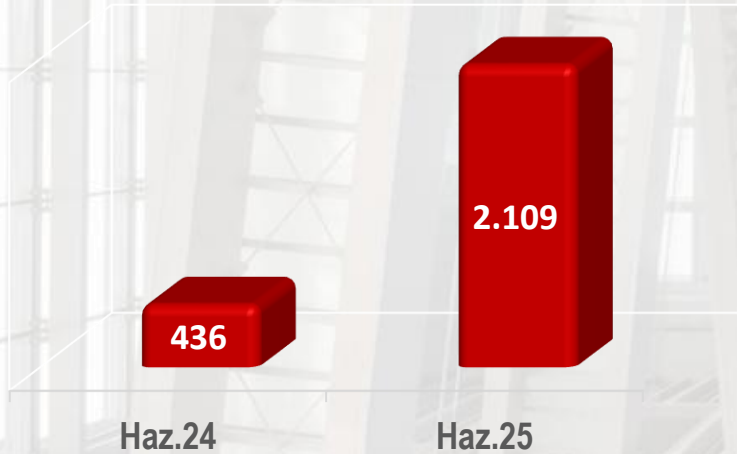
Varlıklar



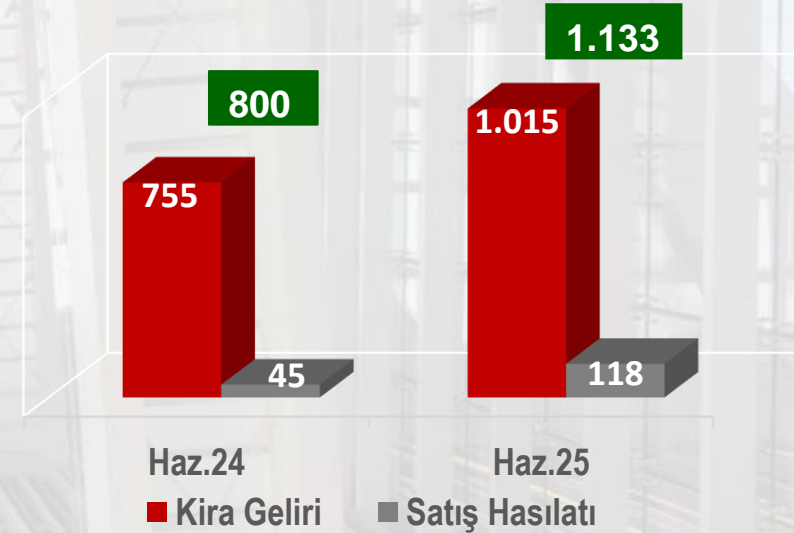
Kaynaklar



Net Dönem Kârı**



Kira Geliri ve Satış Hasılatı



*Sunumda yer alan Şirket finansal verileri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.
**2024 yılı sonu itibarıyla 2.379 milyon tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanmıştır ve 2024 yılı sonu Net Dönem Kârı bu rakamı da içermektedir.

Bağlı Ortaklık	Kuruluş / Edinim Yılı ve Pay Oranı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Portföy Değeri
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o.	2020 100%	Gayrimenkul proje geliştirme, yatırım ve kiralama	34.931.124 KM (871.631.864 TL)	45.742.000 KM (932.447.925 TL)
TOO Ziraat GYO Kazakistan	2022 100%	Gayrimenkul edinme, proje geliştirme, satış, kiralama	4.371.770 KZT (718.497 TL)	1.186.202.000 KZT (292.527.118 TL)

GYO Sektör Görünümü

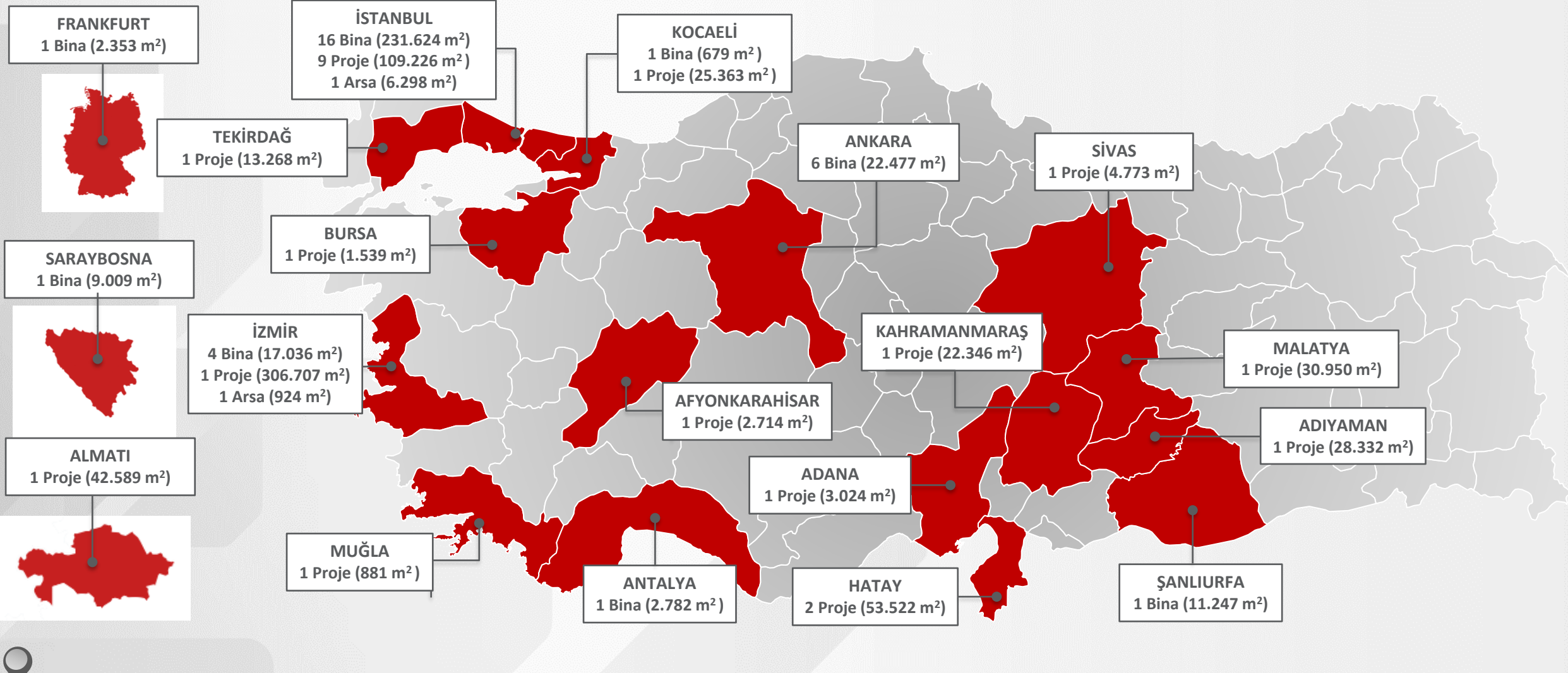
30.06.2025 (milyon TL)	Piyasa Değeri*	Aktif Büyüklüğü	Özkaynaklar	Borçlar	Dönem Kârı/Zararı
Ziraat GYO	114.149	75.441	66.083	9.358	2.109
Emlak Konut GYO	68.400	240.066	119.672	120.394	9.434
Torunlar GYO	66.850	136.504	113.947	22.557	4.267
Özak GYO	17.923	65.163	57.498	7.664	108
Sinpaş GYO	17.360	74.775	53.134	21.641	850
İş GYO	16.874	52.751	46.014	6.737	372
Akiş GYO	15.673	45.083	37.712	7.370	813
Halk GYO	11.666	63.262	40.685	22.577	4.126
Akfen GYO	9.984	36.741	28.157	8.584	1.020
Vakıf GYO	7.659	25.915	21.767	4.148	573

*Sıralama piyasa değerine göre yapılmıştır.

Portföyümüz



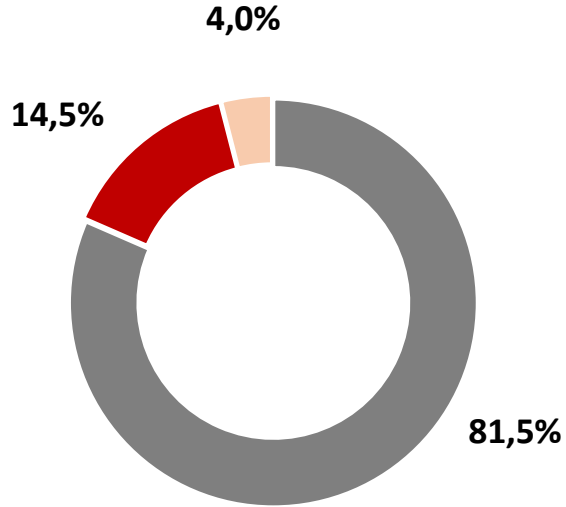
Portföyün Coğrafi Dağılımı – 30.06.2025



FARKLI ŞEHİRDE	BİNA	PROJE	ARSA
19	31	24	2

Portföy Bilgileri

Portföy Payı*



- Kira Getirili Gayrimenkuller
- Devam Eden Projeler
- Arsa ve Stoklar

Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)

70.164



2024

71.928



Haz.25

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2024 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2024 Yıl Sonu Değeri*	Haziran 2025 Lokasyon Bazında Adet	Haziran 2025 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	30	58.098	31	58.644	81,5%
Devam Eden Projeler*	25	9.184	24	10.402	14,5%
Arsalar	2	2.818	2	2.818	3,9%
Stoklar	2	64	2	64	0,1%
TOPLAM	59	70.164	59	71.928	100%

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Haziran 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.682	2.682	3,7%
Bayraklı	İzmir	924	136	136	0,2%
TOPLAM		7.222	2.818	2.818	3,9%

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

**2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m2)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Haziran 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m2)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Haziran 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	46.319	46.539	64,7%	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	293	294	0,4%
Maslak Binaları	İstanbul	1.585	1.868	1.868	2,6%	Aksaray Binası	İstanbul	2.168	286	286	0,4%
Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.241	1.241	1,7%	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	279	279	0,4%
Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	1.001	1.052	1,5%	İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	272	272	0,4%
Mola İstanbul	İstanbul	22.200	670	670	0,9%	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	257	273	0,4%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	480	591	0,8%	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	254	254	0,4%
Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	478	480	0,7%	Kızılay Binası	Ankara	2.450	216	216	0,3%
Taksim Binası	İstanbul	2.080	455	455	0,6%	Bornova Binası	İzmir	3.351	187	187	0,3%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	450	450	0,6%	Kordon Konak Binası**	İzmir	1.161	-	143	0,2%
Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	414	414	0,6%	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	120	120	0,2%
Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	410	412	0,6%	Tünel Binası	İstanbul	418	100	100	0,1%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	393	393	0,5%	Cebeci Binası	Ankara	2.358	99	99	0,1%
Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	368	368	0,5%	Çankaya Binası	Ankara	528	86	86	0,1%
Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	365	365	0,5%	Erenköy Dükkânları	İstanbul	214	61	61	0,1%
Efes Binası	İzmir	4.620	334	334	0,5%	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	42	42	0,1%
Antalya Binası	Antalya	2.782	302	302	0,4%	TOPLAM		282.604	58.098	58.644	81,5%

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Haziran 2025 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Haziran 2025 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	2.859	2.853	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	4,0%
Karaköy	İstanbul	3.965	1.050	1.108	Ofis	62,3%	1,5%
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	510	616	Konut ve İş Yeri	4,2%	0,9%
Malatya	Malatya	30.950	383	611	Konut	71,2%	0,8%
Göztepe	İstanbul	4.224	426	566	Konaklama	100,0%	0,8%
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	556	556	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	0,8%
Almatı	Almatı	42.589	93	466	Ofis ve İş Yeri	20,3%	0,6%
İskenderun	Hatay	24.900	459	460	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,6%
Adıyaman	Adıyaman	28.332	309	357	Konut	3,9%	0,5%
Göktürk	İstanbul	5.002	316	348	Konut	80,7%	0,5%
Antakya	Hatay	28.622	234	319	Konut	8,3%	0,4%
Balmumcu**	İstanbul	3.642	-	301	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,4%
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.285	249	285	Otel ve İş Yeri	67,3%	0,4%
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	233	252	Konut	3,4%	0,4%
Mecidiyeköy	İstanbul	2.407	244	244	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	18.956	216	218	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	167	197	Ofis ve İş Yeri	87,2%	0,3%
Bodrum	Muğla	881	133	133	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	0,2%
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	113	114	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	108	109	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,2%
Şehremini	İstanbul	1.668	81	81	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.714	61	74	Konut ve İş Yeri	60,5%	0,1%
Karacabey	Bursa	1.539	69	71	Konut ve İş Yeri	100,0%	0,1%
Seyhan	Adana	3.024	64	64	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Gaziosmanpaşa***	İstanbul	1.216	126	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	-
Kordon-Konak****	İzmir	1.609	124	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	-
		648.876	9.184	10.402			14,5%

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

**Balmumcu Binası, üzerinde proje geliştirmek üzere yılın ikinci çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

*** 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.

Tamamlanan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

Toplam 431.041 m² inşaat alanına sahip İFM Ziraat Kuleleri, ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda 10.234 m² brüt kiralanabilir ticari (yeme & içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır.



Ziraat Kulelerimiz; dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) "Platin"** sertifikasını alan, İFM yerleşkesi içindeki ilk ve tek yeşil binadır.

Ziraat Kuleleri; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, küresel bir kuruluş olan **Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)** tarafından 2023 yılı "**İnşaatta Mükemmeliyet**" ödülüne layık görüldü.



Tamamlanan Projeler



İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

Lokasyon	İstanbul, Ümraniye
Türü	Ofis ve İş Yeri Projesi
Arsa Alanı	27.195 m ²
İnşaat Alanı	431.041 m ²
Kiralanabilir Alan	166.133 m ²
Tamamlanma Yılı	2024

Açıklamalar

İlk olarak; 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, aynı yılın Mayıs ayı itibarıyla Ziraat GYO ile Ziraat Bankası birimleri Ziraat Kule-1'e taşınmış ve İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Bankamızın diğer İştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla Kule-2 de faaliyete başlamıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2024 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri 40.066.628.075,-TL'dir.





Yenimahalle Projesi

Lokasyon	Ankara, Yenimahalle
Türü	Konut
Arsa Alanı	2.885 m ²
İnşaat Alanı	5.413 m ²
Tamamlanma Yılı	2021

Açıklamalar

1 bodrum, zemin ve 4 normal katta toplam 42 adet bağımsız bölüm olarak hayata geçirilen proje kapsamında yer alan tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Alsancak Projesi

Lokasyon	İzmir, Konak
Türü	Konaklama ve İş Yeri
Arsa Alanı	395 m ²
İnşaat Alanı	3.316 m ²
Tamamlanma Yılı	2021

Açıklamalar

2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve teras kattan oluşan bina, misafirhane ve şube hizmet binası olarak 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



Efes Projesi

Lokasyon	İzmir, Konak
Türü	İş Yeri ve Otel
Arsa Alanı	624 m ²
İnşaat Alanı	4.921 m ²
Tamamlanma Yılı	2022

Açıklamalar

Güçlendirmeli tadilatı tamamlanan bina, 45 odalı otel ile Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak tasarlanan iş yeri bölümünden oluşmaktadır. Binanın tüm bölümleri kiraya verilmiştir.

Karabağlar Projesi

Lokasyon	İzmir, Karabağlar
Türü	Ofis ve İş Yeri
Arsa Alanı	676 m ²
İnşaat Alanı	2.259 m ²
Tamamlanma Yılı	2020

Açıklamalar

Bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşan bina, 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



Rotamavi Projesi

Lokasyon	İstanbul, Kartal
Türü	Konut ve İş Yeri
Arsa Alanı	5.801,42 m ²
İnşaat Alanı	20.640 m ²
Tamamlanma Yılı	2020

Açıklamalar

İstanbul İli, Kartal İlçesinde APG İnşaat Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilen inşaat halindeki Rota Mavi projesindeki 140 adet bağımsız bölüm satın alınmış olup, tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Mola İstanbul Projesi

Lokasyon	İstanbul, Silivri
Türü	Eğlence ve Tatil Köyü
Arsa Alanı	98.146,45 m ²
İnşaat Alanı	43.252 m ²
Tamamlanma Yılı	2024

Açıklamalar

Sağlıklı Yaşam Köyü konsepti ile Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilen inşaat halindeki projenin 304 adet bağımsız bölümü satın alınmış ve bu bağımsız bölümlerin tamamı inşaatın tamamlanmasının ardından kiraya verilmiştir.



Tamamlanan Projeler



Kahramanmaraş Projesi

Lokasyon	Kahramanmaraş, Dulkadiroğlu
Türü	Ofis ve İş Yeri
Arsa Alanı	700 m ²
İnşaat Alanı	3.075 m ²
Tamamlanma Yılı	2021

Açıklamalar

2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kattan oluşan proje kapsamındaki 12 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün 10 adedinin satışı tamamlanmış olup, 2 ünitenin satış süreci devam etmektedir. İş yeri niteliğindeki bağımsız bölümler ise şube hizmet alanı olarak 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Binamız Kahramanmaraş merkezli depremlerde hasar almamıştır.



Manisa Saruhanlı Projesi

Lokasyon	Manisa, Saruhanlı
Türü	Konut ve İş Yeri
Arsa Alanı	836 m ²
İnşaat Alanı	3.473 m ²
Tamamlanma Yılı	2023

Açıklamalar

İş yeri ve konut projesindeki mesken nitelikli 16 bağımsız bölümün tamamının satış süreci tamamlanmıştır. İş yeri niteliğindeki bağımsız bölüm ise şube hizmet alanı olup, 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



Tamamlanan Projeler



Altunizade Projesi

Lokasyon	İstanbul, Üsküdar
Türü	Konut
Arsa Alanı	1.887 m ²
İnşaat Alanı	4.681,06 m ²
Tamamlanma Yılı	2024
Açıklamalar	Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet konut, 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 2024 yılı sonu itibarıyla projedeki 18 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, kalan 2 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.



Tamamlanan Projeler



Gaziosmanpaşa Projesi

Lokasyon	İstanbul, Gaziosmanpaşa
Türü	Ofis ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	195,38 m ²
Toplam İnşaat Alanı	1.216 m ²
Tamamlanma Yılı	2024

1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşan iş yeri ve ofis projesi 2024 yılının Ekim ayında tamamlanmıştır.

15.02.2023 tarihinde üzerinde proje geliştirmek üzere Ziraat Bankası'ndan satın alınarak Şirket portföyüne dâhil edilen Gaziosmanpaşa Binası, 11.02.2025 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Açıklamalar



Erenköy Projesi

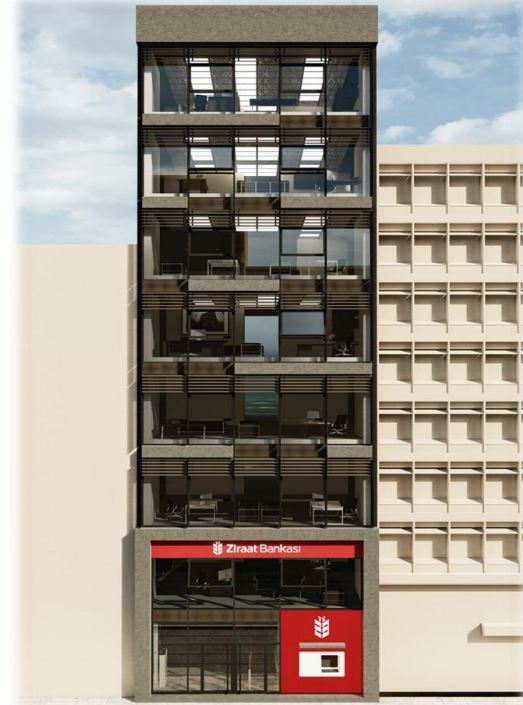
Lokasyon	İstanbul, Kadıköy
Türü	Konut ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	2.298 m ²
Toplam İnşaat Alanı	9.978 m ²
Tamamlanma Yılı	2024

Gayrimenkul üzerinde bulunan eski bina riskli yapı kapsamında yıktırılarak yerine yaklaşık 2.200 m²'lik geniş bir alana kurulu lüks ve konforu bir araya getiren konut projesi geliştirilmiştir.

Açıklamalar

Kaya zemin üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Binada yer alan bağımsız bölümler 2024 yılı Temmuz ayında satışa sunulmuş olup, 1 konut nitelikli bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

Tamamlanan Projeler



Fethiye Projesi

Lokasyon	Muğla, Fethiye
Türü	İş Yeri ve Otel Projesi
Arsa Alanı	1.549 m ²
İnşaat Alanı	2.222 m ²
Tamamlanma Yılı	2024

Ayrık nizamda iki adet binadan oluşan projede binalardan biri Banka hizmet binası, diğeri otel binası olarak tasarlanmıştır.

Açıklamalar

Şube binası zemin ve 1 normal kattan; otel binası ise zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Temmuz ayında inşaatı tamamlanan projenin otel bölümü 11.10.2024 tarihinde satılmış olup, Şube binası ise 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Kordon/Konak Projesi

Lokasyon	İzmir, Konak
Türü	Şube ve Ofis Projesi
Arsa Alanı	213 m ²
İnşaat Alanı	1.609 m ²
Tamamlanma Yılı	2025

Açıklamalar

İzmir'in sahil yolu Kordon'da yer alan taşınmaz, 21.01.2022 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 213 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alacak ofis ve iş yeri projesi, zemin ve 7 normal kattan oluşmaktadır.

Binanın inşaat işleri 2025 yılı başında tamamlanmıştır.



Göztepe Projesi

Lokasyon	İstanbul, Kadıköy
Türü	Konaklama Projesi
Arsa Alanı	1.476 m ²
İnşaat Alanı	4.224 m ²
Tamamlanma Yılı	2025

Açıklamalar

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmaz üzerinde 55 odalı konaklama projesi geliştirilmiştir.

Binanın inşaat işleri 2025 yılında tamamlanmıştır.



Bursa/Karacabey Projesi

Lokasyon	Bursa, Karacabey
Türü	Konut ve İş Yeri Projesi
Arsa Alanı	246 m ²
İnşaat Alanı	1.539 m ²
Tamamlanma Yılı	2025

Açıklamalar

Bodrum, zemin ve 4 normal katlı proje, şube hizmet alanı ile konut nitelikli 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konut nitelikli bağımsız bölümlerin yılın üçüncü çeyreğinde satışa sunulması planlanmaktadır.

Binanın inşaat işleri 2025 yılında tamamlanmıştır.



Devam Eden Projelerimiz

İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

Edinim Tarihi	17.08.2023
Edinim Değeri	274.768.898 TL
Arsa Alanı	14.241,06 m ²
İnşaat Alanı	68.002 m ²
Niteliği	Konut ve İş Yeri Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	437.000.000 TL
Açıklamalar	<p>17.08.2023 tarihinde satın alınan arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adet konut, 17 adet iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşan konut projesi inşa edilmektedir.</p> <p>Yüklenici seçimi yapılan ve iş bitim tarihi 2026 yılı Ekim ayı olarak belirlenen projedeki konut nitelikli bölümlerin 2025 yılının üçüncü çeyreğinde ön satışa sunulması planlanmaktadır.</p>





Karaköy Projesi

Edinim Tarihi	8.07.2020
Edinim Değeri	60.490.000 TL
Arsa Alanı	624 m ²
İnşaat Alanı	3.965 m ²
Niteliği	Ofis Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	900.000.000 TL

Açıklamalar

Wiener Bankverein'in 1908 yılındaki proje yarışmasını kazanan Alexander Von Neumann ve Ernest Gotthily ortaklığınca projelendirilen tarihi bina, 1944 yılında Ziraat Bankası tarafından satın alınmıştır.

Yüzölçümü 623,5 m² olan deniz kıyısındaki arsa üzerinde bulunan Karaköy Binası, 8 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir.

Genel restorasyonu devam eden projenin 2026 yılının ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir.



Devam Eden Projelerimiz



Göktürk Projesi	
Edinim Tarihi	02.02.2022
Edinim Değeri	49.500.000 TL
Arsa Alanı	3.521 m ²
İnşaat Alanı	5.002 m ² (Şirketimiz Payı)
Niteliği	Villa ve Konut
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	271.263.377,71 TL
Açıklamalar	<p>İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde bulunan toplam 330.000 m² büyüklüğündeki arsalar üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut GYO ve Şirketimiz arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır. Projede Şirketimizin payı %2'dir.</p> <p>Göktürk 1.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi kapsamında 81 adet villa ileri kaba inşaatı ilerleme oranı %100 seviyesinde olup kesin kabulü yapılmıştır.</p> <p>Göktürk 2.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi kapsamında 414 adet konut anahtar teslim yapılmakta olup, ilave işler dahil kümülatif ilerleme oranı %83,17 seviyesindedir.</p>



Malatya Projesi

Edinim Tarihi	19.10.2023
Edinim Değeri	50.000.000 TL
Arsa Alanı	19.242 m ²
İnşaat Alanı	30.950 m ²
Niteliği	Konut
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	328.645.000 TL

Açıklamalar

Kahramanmaraş merkezli yaşanan 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerdeki konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere, ilk etapta 19.10.2023 tarihinde Malatya ilinde 19.242 m² yüzölçümlü arsa satın alınmıştır.

10 bloklu, 204 daireden oluşacak projedeki bağımsız bölümlerin kat irtifakı 10.02.2025 tarihinde kurulmuş olup, projenin 2025 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.



Kazakistan/Almatı Projesi

Edinim Tarihi	22.05.2024
Edinim Değeri	593.286.271 KZT
Arsa Alanı	4.769 m ²
İnşaat Alanı	42.589 m ²
Niteliği	Ofis ve İş Yeri Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	1.186.202.000 KZT
Açıklamalar	<p>Şirketimiz bağlı ortaklığı TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından, Ziraat Bankası A.Ş. iştiraki Kazakistan Ziraat International Bank'tan satın alınan taşınmaz üzerinde banka şubesi ve iş yeri projesi hayata geçirilecektir.</p> <p>Projeye ilişkin yüklenici seçimi yapılmış ve inşaat başlanmış olup, projenin 2026 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.</p>



Devam Eden Projelerimiz

Kahramanmaraş/Onikişubat

Konut Projesi
22.346 m²
4 Blok - 127 Konut



Hatay/Antakya

Konut Projesi
28.622 m²
4 Blok - 150 Konut





Devam Eden Projelerimiz



Adıyaman

Konut Projesi
28.332 m²
6 Blok - 162 Konut



Kadıköy/Osmanağa

Otel ve İş Yeri Projesi
2.285 m²



İstanbul/Bayrampaşa

Ofis ve İş Yeri Projesi
2.718 m²



Devam Eden Projelerimiz



Sivas/Sanayi Çarşısı

Konut ve İş Yeri Projesi
4.773 m²



Afyon/Emirdağ

Konut ve İş Yeri Projesi
2.714 m²



Şehremini

Ofis ve İş Yeri Projesi
1.668 m²



Proje Aşamasındaki İşlerimiz



İzmir/Bayraklı

Edinim Tarihi	14.07.2020
Edinim Değeri	510.000.000 TL
Arsa Alanı	21.035 m ²
İnşaat Alanı	306.707 m ²
Niteliği	Karma Proje
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	2.450.548.958 TL

Açıklamalar

1038 bağımsız bölümden oluşacak karma projede, zemin üstü 7-9-11-13 katlı olmak üzere 6 adet konut bloğu, zemin üstü 15 katlı ofis bloğu, 40 katlı 1 adet rezidans bloğu, 31 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve zemin üstü 12 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari üniteler yer alacaktır.

Projede LEED Gold sertifikasyonu hedeflenmiş olup, inşaat çalışmalarına 2025 yılının son çeyreğinde başlanması planlanmaktadır.



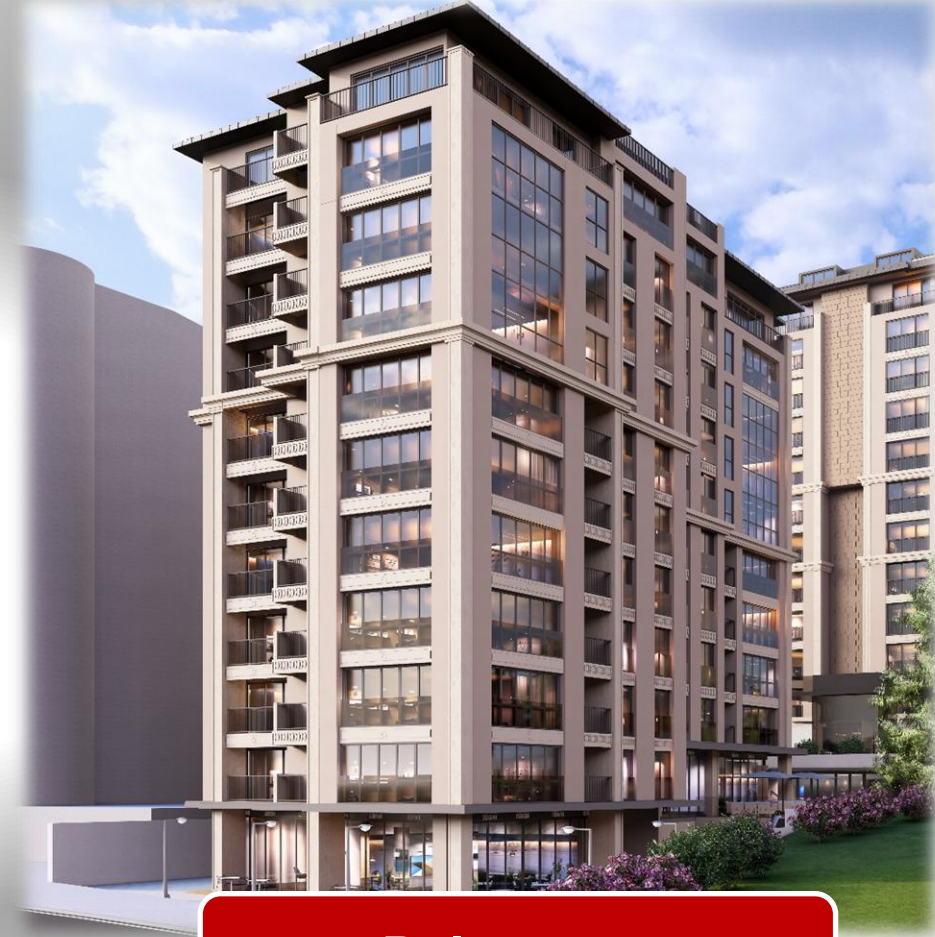


Proje Aşamasındaki İşlerimiz



Hatay/İskenderun

Konut Projesi
24.900 m²
154 Konut



Balmumcu

Konut ve İş Yeri Projesi
3.642 m²



Proje Aşamasındaki İşlerimiz



Sultanbeyli/Mimar Sinan

Konut Projesi
18.956 m²
112 Konut



Adana/Seyhan

Ofis ve İş Yeri Projesi
3.024 m²



Tekirdağ/Süleymanpaşa

Konaklama ve İş Yeri Projesi
13.268 m²

Konsolide Finansal Bilgiler- Varlıklar*

VARLIKLAR (Bin TL)	30.06.2025	31.12.2024
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	188.951	1.263.264
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	213.551	325.879
<i>Stoklar</i>	1.022.556	763.872
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	89.369	32.316
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	25.730	26.462
Toplam Dönen Varlıklar	1.540.158	2.411.794
<i>Diğer Alacaklar</i>	0	36
<i>Stoklar</i>	5.075.041	4.820.732
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	65.830.666	64.579.295
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	441.315	450.643
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.042.456	1.465.294
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	510.926	521.200
Toplam Duran Varlıklar	73.900.403	71.837.202
TOPLAM VARLIKLAR	75.440.561	74.248.995

*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

Konsolide Finansal Bilgiler- Kaynaklar*

KAYNAKLAR (Bin TL)	30.06.2025	31.12.2024
<i>Borçlanmalar</i>	5.782.448	5.930.212
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	1.027.240	450.473
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	101.297	57.018
<i>Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü</i>	99.504	4
<i>Karşılıklar</i>	2.835	2.835
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	1.042.550	2.853.928
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	1.301.659	690.544
Toplam Yükümlülükler	9.357.534	9.985.013
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Sermaye Düzeltmesi Farkları</i>	31.138.895	31.138.895
<i>Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	25.634.990	22.402.146
<i>Diğer Kâr Yedekleri</i>	56.352	11.597
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	2.250.781	2.250.781
<i>Geçmiş Yıllar Kârları</i>	199.709	199.709
<i>Dönem Net Kârı veya Zararı</i>	2.108.680	3.567.235
Özkaynaklar	66.083.027	64.263.982
TOPLAM KAYNAKLAR	75.440.561	74.248.995

*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

Konsolide Finansal Bilgiler- Gelir Tablosu*

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.06.2025	30.06.2024
<i>Hasılat</i>	1.133.122	800.422
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	130.312	30.251
Brüt Kâr	1.002.810	770.171
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	130.193	136.637
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	7.493	360
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	21.803	44.032
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	38.259	37.671
Esas Faaliyet Kârı	848.668	639.534
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	848.668	639.534
<i>Finansman Gelirleri</i>	232.620	210.631
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	1.089.770	1.431.886
<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</i>	814.241	1.037.869
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	805.758	456.147
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	99.817	0
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri (+,-)</i>	1.402.739	-20.463
Dönem Kârı	2.108.680	435.684

*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz;

- 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,

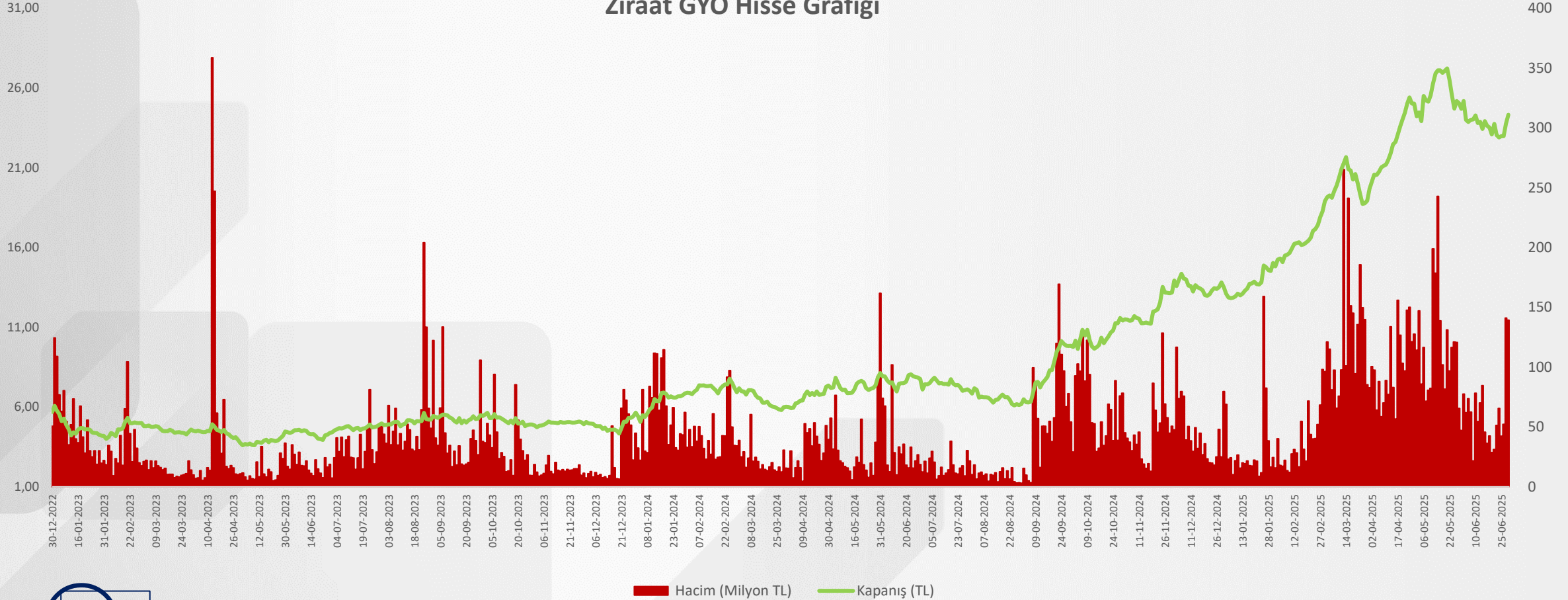
bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

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.

Hisse Performansı

Ziraat GYO Hisse Grafiği



Ziraat GYO Piyasa Değeri*

114,1 milyar TL

*30.06.2025 tarihi itibarıyla



UYARI

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla hazırlanmış olup, sunumda yer alan bilgiler Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) tarafından güvenilirliğine inanılan sağlam kaynaklardan derlenmiştir. Ancak, bilgilerin doğruluğu bağımsız olarak teyit edilmemiş olup, Ziraat GYO bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti vermemekte ve doğabilecek hatalarda sorumluluk üstlenmemektedir. Sunum içeriğindeki bilgiler önceden bildirim yapılmaksızın değiştirilebilir. Bu doküman, kısmen ya da tamamen herhangi bir araç ya da yöntemle çoğaltılamaz, basılamaz, dağıtılamaz ve yatırım kararı alınmasına dayanak teşkil edemez.

İletişim: yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr