

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

2023 YILI
FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 7 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mayıs 2024

Şirket Profili

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No:44/A, 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	7.000.000.000 TL
KEP Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr

Değerli paydaşımız,

Rapor dönemi 01.01.2023-31.12.2023 tarihleridir. Ziraat GYO'nun faaliyetleri hakkındaki görüşlerinizi ve önerilerinizi, yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr e-posta adresinden bizimle paylaşabilirsiniz.

SUNUŞ

İlk Bakışta Ziraat GYO

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) bir Ziraat Finans Grubu şirkettir.

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 kurulmuştur.

Ziraat GYO; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur. Şirket, ayrıca sermaye piyasası mevzuatınca izin verilen diğer faaliyetleri de yürütmeye yetkilidir.

İstikrarlı büyüme odağı

Ziraat GYO'nun büyüme odağında, çeşitlendirilmiş portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunacak yatırımların hayata geçirilmesi yer alır. Dengeli portföy yapısının sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri ile güçlü özkaynak ve mali yapısı, Şirketin yeni projelerini kesintisiz hayata geçirmesini desteklediği gibi büyüme ivmesini güçlendirmesine de olanak sunmaktadır.

Ziraat GYO, önümüzdeki dönemde de Türkiye ekonomisi ve geniş paydaş kitlesi için paylaşılabılır katma değer üretmeye odaklıdır. Şirket, bu hedefine ulaşmak için gerekli hissedar desteğine, sağlam mali yapıya ve yönetsel yetkinliklere sahiptir.

Sürdürülebilirlik, Ziraat GYO'nun her türlü faaliyetinde önemli bir kılavuzdur.

Ziraat GYO, yatırım portföyünü oluşturan gayrimenkul projelerini ekosistem ile uyumlu, başta enerji ve su olmak üzere sınırlı doğal kaynakların optimal kullanımını önceliklendiren, iklim krizi ile küresel mücadeleye katkıda bulunan ve her şeyden önemlisi topluma ve insana değer katan bir anlayışla tasarlamakta ve yapılandırmaktadır.

Adımlarını bu çerçevede atan Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik kabul etmekte, sürdürülebilirlik eksenindeki performansını geliştirmeyi önemsemektedir.

Global ölçekte bir proje- Ziraat Kuleleri

Kuruluşundan itibaren hayata geçirdiği atılımlarla dengeli bir portföy oluşturarak yöneten Ziraat GYO'nun en büyük ölçekli yatırımı; Türkiye'nin en stratejik projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi kapsamındaki Ziraat Kuleleri'dir. Toplam 166 bin m² kiralanabilir alana sahip 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşan Ziraat Finans Grubu'nun büyüklüğüne yakışır nitelikteki bu yeni ofis binası gerek yapı tasarımı gerekse cephesi ve formuyla olduğu kadar sürdürülebilir yapım teknikleri, aldığı LEED Platinum sertifikası ve çakıl taşı formlu oditoryumu ile öne çıkmaktadır.

Ziraat GYO hissesi

Ziraat GYO'nun payları ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Ziraat GYO payları, BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (XGMYO), BIST Yıldız (XYLDZ), BIST Tüm (XUTUM), BIST Mali (XUMAL), BIST Tüm-100 (XTUMY), BIST Katılım Tüm (XKTUM) ve BIST 500 (XU500) endekslerine dâhildir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ziraat GYO'nun 31 Aralık 2023 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.

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 getiriyi sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.

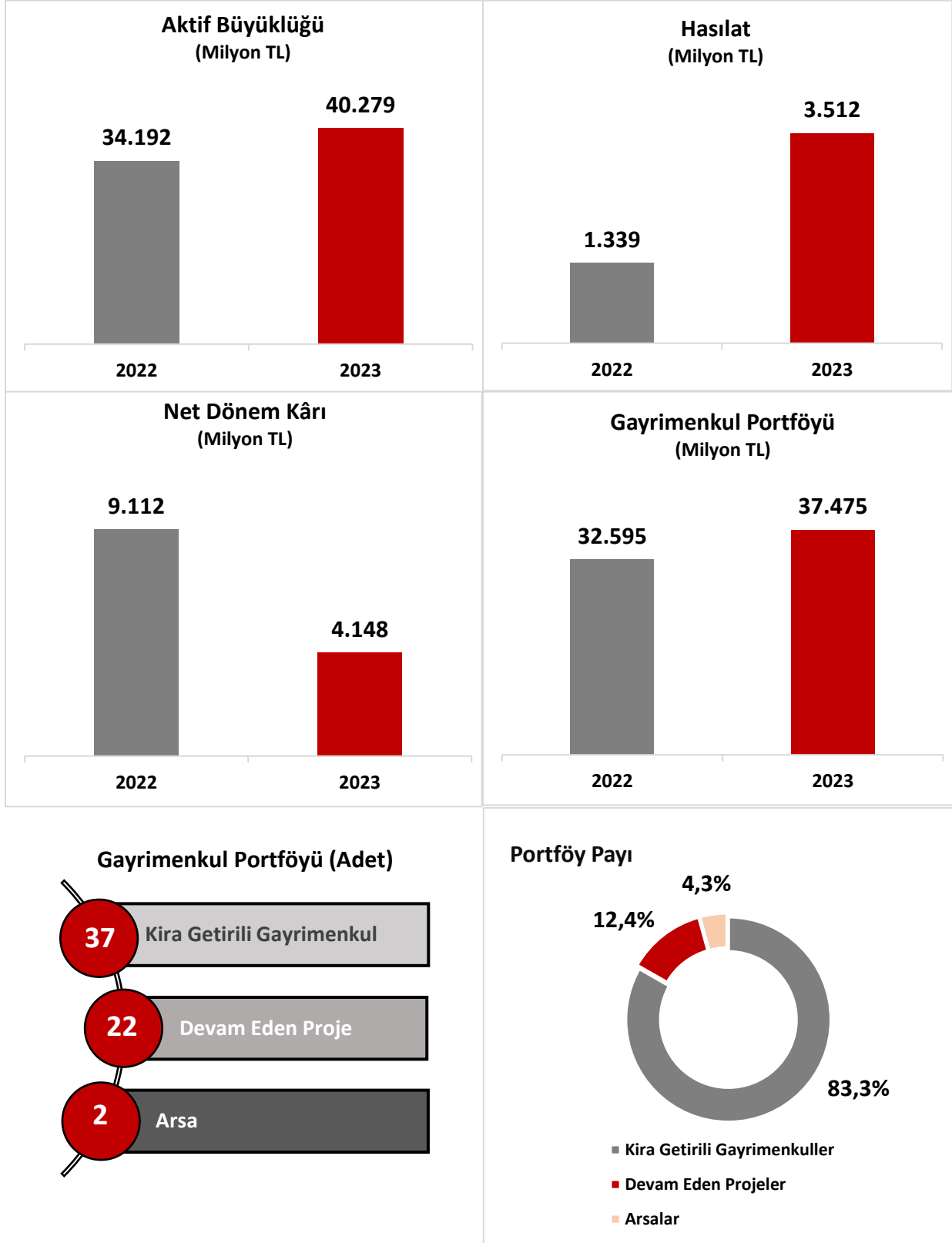
Misyon

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,
- 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.

Başlıca Finansal Göstergeler*



* Bu raporda sunulan 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.

Ziraat GYO'nun Güç Odakları

Ziraat Finans Grubu Deneyimi ve Gücü	160 yıllık tecrübe
Çeşitlendirilmiş Yatırım Portföyü, Düşük Faiz ve Kur Riski	Ofis, perakende ve konut sektöründe çeşitlendirilmiş portföy dağılımı
Deneyimli Kadro	Profesyonel yetkinlikleri yüksek yönetici ekibi ve alanında uzman çalışan yapısı
Öngörülebilir Yüksek Getirili Kira Geliri ve Nakit Akışı	Güçlü ve büyüyen kira geliri 2023 yılı kira getirisi 781 milyon TL Kira geliri içindeki ZFG payı %77,5
Güçlü Sermaye Yapısı	4,7 milyar TL ödenmiş sermaye 36,3 milyar TL özkaynak büyüklüğü

Ziraat GYO Kilometre Taşları

2016	Ziraat GYO 1,3 milyar TL sermaye ile 01.11.2016 tarihinde kuruldu.
2017	- İzmir/Alsancak arsası satın alındı. - İstanbul/Kartal Rota Mavi Sitesi 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalandı.
2018	- İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri inşaatına başlandı. - İstanbul/Kayaşehir Palladium AVM satış vaadi sözleşmesi imzalandı. - İzmir/Karabağlar ve Efes, İstanbul/Erenköy, Ankara/Yenimahalle ile Kahramanmaraş gayrimenkulleri satın alındı. - Almanya/Frankfurt Binası satın alındı. - Ankara/Çankaya Binası satın alındı.
2019	- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Kuruldu. - Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesinden 304 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalandı. - Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'ye %50 oranında ortak olundu.
2020	- Ayni ve nakdi sermaye artışı yapılarak sermaye 3,5 milyar TL'ye yükseltildi. - Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo kuruldu ve Saraybosna binası satın alındı. - İstanbul/Rota Mavi Projesi tamamlanarak satış sürecine geçildi. - İstanbul/Burhaniye'de arsa alınarak konut projesine başlandı. - İstanbul/Kozyatağı binası satıldı. - İstanbul/Pırlanta Sitesi satışına başlandı. - Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesi'nde yer alan 304 bağımsız bölüm kiraya verilmiştir. - İstanbul/Karaköy, Cağaloğlu ve Osmanağa; Ankara/Yenimahalle ile İzmir/Efes projelerine başlandı.

2021	• Ziraat GYO halka arz oldu ve Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladı. • İFM Ziraat Kuleleri kaba inşaatı tamamlandı. • Ankara/Yenimahalle konut projesi tamamlandı ve satıldı. • Kahramanmaraş ofis projesi tamamlanarak satış sürecine başladı. • İstanbul/Burhaniye konut projesinin satışı tamamlandı. • İstanbul/Kartal Rota Mavi projesinde 96 bağımsız bölüm satıldı.
2022	• İstanbul/Aksaray ve Ankara/Adakale binaları satıldı. • Kayaşehir Palladium AVM satıldı. • İstanbul/Erenköy ve Altunizade, Manisa/Saruhanlı projelerine başladı. • TOO Ziraat GYO Kazakistan kuruldu. • İzmir/Bayraklı proje çalışmalarına başladı. • İzmir/Konak Arsası satın alındı. • İstanbul/Bağcılar Projesi protokolü imzalandı.
2023	• İFM Ziraat Kule-1 faaliyete başladı. • İFM Ziraat Kuleleri, Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi tarafından verilen “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülünü aldı. • İFM Ziraat Kuleleri LEED Platinum Sertifikası aldı. • Gayrimenkul yazılımı (Propart) çalışmaları başlatıldı. • Next Level AVM satıldı. • Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’de sahip olduğumuz paylar, Kurmel Holding’e “Geri Alım Hakkı” kapsamında satıldı. • Bayraklı Arsası’nın %50 hissesi, T.C. Ziraat Bankası A.Ş ve T. Halk Bankası A.Ş Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’na satıldı. • Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Malatya ve İskenderun Arsaları satın alınarak proje çalışmalarına başladı. • Erişilebilir konut konseptinde proje geliştirmek üzere İstanbul/Sultanbeyli Arsaları alındı ve proje çalışmalarına başladı. • İstanbul/Gaziosmanpaşa, Sivas/Sanayi Çarşısı, Tekirdağ/ Süleymanpaşa, Adana/Seyhan, Afyonkarahisar/Emirdağ ve Bursa/Karacabey gayrimenkulleri satın alınarak proje çalışmalarına başladı. • JCR’dan Rating Notu alındı. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Stabil olarak belirlendi. • Ziraat GYO, GYODER tarafından düzenlenen 18.Gayrimenkul Zirvesi’nde “Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO” ödülünün sahibi oldu. • İzmir/Konak Projesi inşaatına başladı.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

2023 ülkemiz için unutulması imkânsız bir felaketle başlamış, büyük can kaybına neden olan 6 Şubat Kahramanmaraş depremleri, 11 ili ve büyük bir nüfus kitlesini etkilemiştir. Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına deprem felaketinde hayatını kaybedenleri bir kez daha rahmetle ve saygıyla anıyor, yakınlarına başsağlığı ve sabır diliyorum.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yaşını milli gurur ve sevinçle kutladığımız 2023 yılı, aynı zamanda Ziraat markasının 160. yaşını da

kutladığımız yıl olmuştur.

Küresel enflasyon hız kesiyor.

2023 yılında küresel büyüme ülkeler ve sektörler arasında farklılaşan bir yapıda seyretmiş, enflasyon belli başlı ülke merkez bankalarının para politikaları kapsamında uyguladıkları sıkılaştırıcı adımların etkisiyle hız kesmeye başlamıştır.

Son dönemin en güçlü küresel faiz artırımlarının yaşandığı 2023'te dünya ekonomisi dirençli duruşunu sürdürmüştür. Buna bağlı olarak dünyada ve ülkemizde işsizlik artmazken, finansal sistemi tehdit edecek bankacılık krizleri gözlenmemiş, resesyon beklentileri gündem dışı kalmıştır.

Küresel ekonomik büyümenin, itici gücü yılın ilk yarısında hizmet sektörü olurken yılın ikinci yarısında bu sektördeki ekonomik faaliyet güç kaybetmiştir. Üretim kesimi yataya yakın bir performans gösterirken, dünyadaki jeopolitik gelişmeler uluslararası piyasalarda emtia fiyatları üzerinde baskılara yol açmış, yatırımcıların risk iştahını sınırlamıştır.

ABD 2023'te güçlü büyüme eğilimi ile öne çıkarken, Euro Bölgesi ve özellikle Çin beklenenden daha zayıf bir büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılında %4,5 büyümüştür.

Ülkemiz 2023 yılını %4,5 seviyesinde güçlü bir büyüme ile tamamlamıştır.

2023 yılı geride kalırken enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesi amacıyla devreye alınan politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş ekonomik istikrara büyük katkı sağlamıştır. Uygulanan politika setinin etkisi ile 2024 yılında da ekonomide kazanımların hem makro hem mikro boyutta devam edeceği öngörülmektedir.

Portföyümüzü büyötmeye ve değör üretmeye odaklıyız.

Doğal kaynakların kısıtlı buna mukabil tüketim talebinin çok yüksek olduğu günümüz dünyasında, insanlığın sürdürülebilir geleceği açısından çevresel, sosyal ve yönetsel (ÇSY) uygulamalar büyük önem kazanmıştır. Ekonomik eksenin yanında ÇSY'nin de günlük iş döngüsüne ve en önemlisi karar alma süreçlerine eklenmesi tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü için de acil bir gerekliliğe dönüşmüştür.

Önümüzdeki dönemde ÇSY'nin etkisi ile sektörümüzde çevre dostu ve sürdürülebilir yapılar ile teknoloji ön plana çıkarak, rekabet koşullarının ve talebin belirleyicisi olacaktır.

Hayata geçirdiğimiz projelerimizin her biri detaylı ve analitik bir yaklaşımla işlettiğimiz süreçlerin bir sonucu olarak doğmakta, gelişmekte, değör üretmekte ve olgunlaşarak yeni ve üretken ufuklara yönelmemizi sağlamaktadır. Ziraat GYO, bu bağlamda ÇSY gündemine ağırlık vermeye ve uygulamalarını çeşitlendirmeye kararlı olduğu kadar, gerekli yetkinliklere de sahiptir.

Ziraat GYO'nun sahip olduğu enerji ve disiplin daha iyisini ve daha fazlasını üretmemizi ve paylaşmamızı sağlayacaktır.

2024 ve sonrasının olumlu gelişmelerle dolu geçmesini dilerken, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına Şirketimiz üst yönetim ekibine ve çalışanlarına katkıları ve özverili mesaipleri nedeniyle teşekkür eder, tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunarım.

Saygılarımla,

Hüseyin Özuysal
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

2023 yılı faaliyetlerimizi etkileyen çok sayıda gelişmeye sahne oldu.

2023 yılında ülkemiz, tarihinin en büyük acılarından birini yaşamış, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli 2 büyük deprem önemli can kaybına ve ekonomik zarara neden olmuştur. Bu büyük felakette hayatını kaybeden tüm vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınları başta olmak üzere tüm ülkemize bir kez daha baş sağlığı diliyorum.

Geride kalan yıl küresel enflasyon dalgasının kontrol altına alınması amacıyla dünyanın önde gelen merkez bankalarının eş anlı politikalara yöneldiği, sıkılaştırıcı mali politika uygulamalarının ön plana çıktığı bir dönem olmuştur.

Türkiye ekonomisi küresel dinamiklerin arz ettiği olumsuzluklara rağmen canlı iç talep sayesinde artan özel tüketim harcamalarının katkısı ile büyümeye devam etmiştir. Enflasyonu düşürmek ve hane halkının refahını korumak otoritenin önceliği olurken, genel seçim sonrası hayata geçirilen yeni ekonomi politikası yılın son çeyreğinde pozitif sonuçlar üretmeye başlamıştır.

2023 yılı gayrimenkul sektörü için zor bir yıl olmuştur.

Emtia fiyat endekslerindeki artışlar, dünya genelinde enflasyondaki katlılığın devam etmesi, döviz kurlarındaki hareketlilik gayrimenkul maliyetlerinde artışa yol açarken, 6 Şubat depremleri bu zor dönemin ana gündem maddesi olmuştur.

Bu olumsuz gelişmelere karşın; deprem bölgesinde hızla başlatılan yeniden imar faaliyetleri ve yılın ikinci yarısında uygulamaya alınan yeni ekonomi yaklaşımının etkisiyle, inşaat sektörü 2023 yılını %7,8 büyüme ile kapatarak sektörler arasında ön plana çıkmıştır.

Kanaatimizce fiyat istikrarını sağlamaya ve verimliliği artırmaya odaklı ekonomi programının kararlı icrası, enflasyonun kontrol altına alınmasında etkili olacak, 2024 yılı Türkiye ekonomisinin bütünü ve sektörümüz için 2023'e oranla daha iyi gelişmelere sahne olacaktır.

6 Şubat depremlerinin çaldığı güçlü alarm zili, bir deprem ülkesi olan Türkiye'de afet ve yıkıma dayanıklı konutların, ihtiyacın ötesinde bir zorunluluk olduğunu gündeme bir kez daha taşımıştır. Bu kapsamda başlatılan devlet destekli kentsel dönüşüm çalışmalarının giderek hızlanacağını öngörüyoruz ve 2024'ün konutun ön plana çıkacağı bir yıl olacağına inanıyoruz.

Ziraat Finans Grubu'nun sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye odaklı üyesi Ziraat GYO, 7. faaliyet yılını başarılı bir performans ve geleceğe yönelik atılımların hazırlığı ile tamamlamıştır.

Hedefleri ile örtüşen bir performansa imza atan Şirketimizin enflasyon muhasebesi uygulanmış aktif büyüklüğü 2023 yılında 40,3 milyar TL'ye, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri ise 37,5

milyar TL'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde varlıklarımızdan elde ettiğimiz kira gelirleri 781 milyon TL, net kârımız ise 4,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Planlama ve geliştirme çalışmalarına devam ettiğimiz projelerimizin ihtiyaç duyacağı gayrimenkul alımlarımız yıl boyunca devam etmiştir. 2023 yılı sonu itibarıyla Şirketimiz portföyünde Türkiye, Almanya ve Bosna-Hersek olmak üzere 3 ülkede, 19 şehirde, 61 farklı lokasyonda gayrimenkulümüz bulunmaktadır.

Gayrimenkul portföyümüz, İFM Ziraat Kuleleri gibi modern ve nitelikli yapıların yanında kent belleğine katkı sağlayan, tarihi sembol binaların da yer aldığı bir zenginliğe sahip olup, portföyümüzün %83,3'ü kira getirili taşınmazlardan, %12,4'ü devam eden projelerimizden ve %4,3'ü ise arsalarımızdan oluşmaktadır.

Ziraat Kulelerimiz, İstanbul Finans Merkezi'nde faaliyete başlayan ilk bina oldu.

2018 yılı Mayıs ayında başladığımız toplam 431 bin m² inşaat alanına sahip 46 ve 40 katlı 2 blok ile 8 katlı podyumdan oluşan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projemizde; Kule-1'in inşaatı başarıyla tamamlanmış olup, Kule-2'nin inşaatının ise Haziran ayının sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır.

17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, Mayıs ayı itibarıyla Ziraat Bankası'nın Ziraat Kule-1'e taşınma süreci tamamlanmış, 2024 yılının Ocak ayından itibaren de Bankamız iştiraklerinin kademeli olarak Ziraat Kule-2'ye taşınma süreçleri başlamıştır.

Şirketimizin kurumsal tarihinde bir dönüm noktasına işaret eden bu sembol projede yer alan ve katkıda bulunan başta Şirketimiz çalışanları olmak üzere tüm iş ortaklarımıza ve tedarikçilerimize özverili ve özenli mesaieleri için teşekkür ederim.

Geliştirme ve inşaat projelerimize planlarımız dâhilinde devam ediyoruz.

Ülkemizin depreme dayanıklı ve erişilebilir konut ihtiyacını karşılamak üzere İstanbul Sultanbeyli arsalarını satın alarak geliştirdiğimiz yaklaşık 80 bin m² inşaat alanına sahip konut projesine ilişkin inşaat ruhsatını aldık. Benzer şekilde depreme dayanıklı konut ve ofis arzına katkıda bulunmak amacıyla başladığımız ve toplam 998 bağımsız bölümden oluşacak yaklaşık 300 bin m² büyüklüğündeki İzmir Bayraklı Projesi'nde ise projelendirme çalışmalarımıza aralıksız devam ediyoruz.

6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerin konut ihtiyacına yönelik olarak Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman, İskenderun ve Antakya'da uygun arsaları portföyümüze dâhil ettik. Proje çalışmalarının ardından öncelikle Malatya'da inşaat sürecini başlatmış bulunuyoruz. Diğer dört merkezdeki proje çalışmalarımız da hızla ilerliyor.

İstanbul'da 2022 yılında inşaatına başlanan Erenköy ve Altunizade konut projelerimizin inşasında sona gelindi. Altunizade Projemiz 2024 yılı başında tamamlanarak Mart ayında satışa sunuldu. Erenköy Projesi'ni yılın ikinci yarısında satışa sunmayı planlıyoruz. Ayrıca, başta İstanbul ve İzmir

olmak üzere; Adana, Sivas, Tekirdağ ve Bursa’da konut, ofis, otel ve iş yeri projesi çalışmalarını başlattık.

Dinamik portföy yönetimi stratejimiz çerçevesinde; 2023 yılında, müşterek yönetime tabi ortaklığımız Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’deki %50 oranındaki Şirketimiz payını devir tarihi itibarıyla hesaplanan bedel üzerinden sattık. Ayrıca yıl sonunda Next Level Alışveriş Merkezi’nin satışını gerçekleştirdik.

Çevresel, sosyal ve yönetsel uygulamalar sektörümüzün yükselen trendidir.

Özellikle 2020 yılında deneyimlediğimiz küresel salgın sonrasında günümüze uzanan bir çizgide, dünyada ve ülkemizde ÇSY uygulamalarının iş dünyasında hızlı yükselişine tanıklık ediyoruz.

Günümüzde, karar alma süreçlerine ekonomik bakış açısının yanında çevresel, sosyal ve yönetsel eksenlerin eklenmesi tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü için de bir gereklilik haline gelmiştir. Gayrimenkul sektöründe çevre dostu, sürdürülebilir ve teknoloji ile donatılmış yapılar ön plana çıkarken, bu nitelikler varlıkların portföy değeri açısından da belirleyici rol oynamaktadır.

Tam da bu anlayış doğrultusunda inşa ettiğimiz İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri 2023 yılı Ekim ayında mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülüne layık görülmüştür.

Ayrıca; dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED’in en üst sertifikası konumundaki LEED Platinum sertifikasını İstanbul Finans Merkezi yerleşkesinde alan ilk ve şu an için tek bina Ziraat Kuleleri olmuştur.

ÇSY’nin sosyal boyutu kapsamında, erişilebilir konut üretimi de önemli bir yer tutmakta olup, yakın gelecekte bu alandaki fırsatların çoğalacağına inanıyoruz. Artan kentleşme, nüfus artışı ve konut finansmanında yaşanan sorunlar konutta arz-talep dengesizliğine yol açmaktadır. Diğer taraftan deprem gerçeğinin bilinci ile yeni projelerin yapım aşamasında gerek afet öncesi gerek afet sonrasında uygulanacak tüm tedbirlerin gözetilmesinin yanı sıra, kentsel dönüşümde de hızlı adımların atılması artan önem arz etmeye devam edecektir.

2024 yılında konut üretimindeki iddiamızı destekleyen çalışmalara hayat vereceğiz.

Ziraat GYO, 2024 yılında konut üretimine ağırlık verecektir. Ziraat Kuleleri’nden sonraki en büyük 2. projemiz olacak İzmir Bayraklı karma projemize devam edeceğiz.

Erişilebilir konut projelerimiz kapsamında yer alan İstanbul Sultanbeyli konut projesinde inşaat çalışmalarına önümüzdeki birkaç ay içerisinde başlamayı planlıyoruz. Depremden etkilenen bölgelerin yeniden inşası kapsamındaki çalışmalarımıza hız kazandırırken, ilk olarak Malatya ilinde başladığımız yeni konut projemizi bir yıl içinde tamamlamayı hedefliyoruz. İskenderun, Antakya, Adıyaman ve Kahramanmaraş’ta başladığımız proje geliştirme çalışmalarını da bir an önce sonuçlandırarak yılın ikinci yarısında inşaatlara başlamayı planlıyoruz.

Mesajıma son verirken, Ziraat GYO’nun 2023 yılı faaliyet sonuçlarını ve mali tablolarını siz değerli paydaşlarımızın görüş ve incelemelerine sunmak isterim.

2023 performansında emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarıma özverili çalışmaları için teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza değerli kılavuzlukları için şükranlarımı sunarım.

Yeni ve heyecan verici projelerimize dair bilgileri paylaşacağımız 2024 yılı raporunda buluşmak üzere...

Saygılarımla,

Peyami Ömer ÖZDİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Yönetim Kurulu



Hüseyin ÖZUYSAL

Yönetim Kurulu Başkanı

1973'de Konya'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İşletme Fakültesinde Yüksek Lisansı tamamladı. 1994 yılında, Ziraat Bankası Eğitim Daire Başkanlığı'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayarak, çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. Sonrasında sırasıyla Ziraat Bankası İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik ve Gider Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik Gider ve Lojistik Yönetimi Bölüm Başkanı, BT Operasyon Bölüm Başkanı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Genel Müdürü, Ziraat Bankası İç Operasyonlar Grup Başkanı ve Temmuz 2022-Eylül 2023 tarihleri arasında Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Grup Başkanı olarak görev yaptıktan sonra, Eylül 2023 tarihinden itibaren İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



Levent MARMARALI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1978 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankası'nda Uzman Yardımcısı unvanıyla göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen, Yönetici ve Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı görevlerinde bulunan Marmaralı, 2020 yılı Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Peyami Ömer ÖZDİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



Mustafa Hilmi ÇELİK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Van'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde yüksek lisans yaparak tamamladı ve 1998 yılında İnşaat Yüksek Mühendisi oldu. Halen doktora tez çalışmaları devam etmektedir. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılından itibaren Ankara'da çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. Halen bir enerji firmasında koordinatörlük yapmaktadır. Mesleki vakıf ve dernek üyelikleri bulunan Çelik, sosyal proje etkinliklerine katılmaktadır.



Yüksel DEMİRCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Eskişehir'de doğdu. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1990 yılında Maliye Bakanlığı Vergi Denetmeni olarak başladı. 1991 yılında Ziraat Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı unvanıyla göreve başladı. Sonrasında Müfettiş, Müdür Yardımcısı, Şube Yöneticisi ve Bölge Yöneticisi olarak görev yaptı. 2021 yılında emekli oldu.

ÜRETİLEN VE PAYLAŞILAN DEĞER

Dış Ortamdaki Gelişmeler, Riskler Ve Fırsatlar

Küresel ekonomik sistemde yumuşak iniş

2023 yılında pek çok ülke merkez bankası enflasyonla mücadeleyi ajandalarının birinci sırasında tutmuştur. Çin hariç, gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin çoğunda enflasyonla baş edebilmek için artırılan faiz oranları ekonomik faaliyetin belirleyicisine dönüşmüştür. Enflasyonu dizginlemeyi hedefleyen sıkılaştırıcı politikalar özünde ekonomik faaliyeti görece soğutmayı ve dolayısıyla resesyona yakınsayan koşulları öngörmektedir.

2023 yılının sonuna gelindiğinde uygulanan reçetenin doğruluğu gözlenirken, enflasyon 2022 yılının ortasında ulaştığı zirve seviyesinden gelişmiş ekonomiler başta olmak üzere çoğu ülkede beklentilerden daha hızlı bir düşüş trendine girmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılaşma küresel ekonomik faaliyette bir miktar yavaşlamaya yol açıtıysa da dünya ekonomisi önemli bir dayanıklılık testini başarıyla geçmiş ve korkulan senaryo gerçeğe dönüşmemiştir. Global ekonominin sergilediği dayanıklılıkta, istihdam piyasalarının dirençli görünümünün yanı sıra arz yönlü sorunların hafiflemesi sonucunda enerji ve emtia fiyatlarında gerçekleşen gevşemeler de rol oynamıştır.

2024'e girerken küresel ekonomik dinamikler yumuşak inişi işaret eden bir noktada buluşurken, resesyon tehdidi gündemden düşmüştür.

Yüksek faiz etkisi ABD ekonomisinde, küresel ortalamaya oranla çok daha radikal ve hızlı sonuç üretmiştir.

Güçlü bir inovasyon ve dijitalleşme ekosistemine sahip olan Amerikan ekonomisi, hacminin yanı sıra kendini yenileme gücünün katkısı ile toparlanmış; 2023 yılı GSMH büyümesi beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Verimlilik artışının yanı sıra, işgücü piyasasının sağlamlığı, tüketici güveninin yüksek seyri, üretici sektörlerin güçlü duruşu ve canlı seyreden sermaye piyasaları da elde edilen performansta rol oynamıştır. Böylece 2023 yılının başında sert iniş veya resesyondan bahsedilen ABD ekonomisine dair 2024 yılı beklentileri ince ayarlamaların yapılması ve sürdürülebilir büyüme patikasına dönüş olarak şekillenmiştir.

Euro Bölgesi görece zor bir dönemi geride bırakmıştır.

Ülkemizin ticari hinterlandı Euro Bölgesi 2023 yılını yüksek enflasyon, yüksek faiz ve durgunluğa benzer koşullarda geçirmiştir. Yavaş büyümeye sahne olan Avrupa ekonomisinin küresel etkisi ve rekabet gücü de olumsuz etkilenmiştir.

Euro Bölgesi'ndeki iyileşme Atlantik'in karşı yakasına oranla yavaş ve gecikmeli yaşanmaktadır. 2024'te mütevazı bir büyümenin yaşanacağı AB'de 2025 yılında büyümenin güçlenmesi ve enflasyonun ECB'nin %2 hedefine yakınsaması beklenmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma devam ediyor.

Küresel büyümeye önemli katkı sunan gelişmekte olan ülkeler arasındaki benzerlikler azalmış olmakla birlikte, ayrışma devam etmektedir.

Enflasyonu dizginlemek konusundaki yaklaşımları açısından da farklılıklar arz eden bu grubun en önemli avantajı varlık değerlerinin makul seviyelerde seyretmesi ve yüksek riskler içermemesidir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye'nin yanı sıra Meksika ve Brezilya da üretim güçleri ve ihracat hacimleri ile ayrışırken, küresel ekonomik dönüşümde rakiplerine oranla güçlü bir konumdadırlar.

2024 yılında gelişmekte olan ekonomilerin küresel büyümeye %4,1 katkı vereceği tahmin edilmektedir.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılını iki farklı dönemde yaşamıştır.

Ülkemiz ekonomisi 2023 yılında %4,5 büyümüştür. Genel seçimler öncesi dönemde uygulanan önleyici tedbirlere dayalı ekonomi politikası yaklaşımı, yılın ikinci yarısında yerini küresel dinamikleri de dikkate alan bir yaklaşımla enflasyonla mücadeleyi ve fiyat istikrarını sağlamayı önceliklendiren ekonomi politikalarına bırakmıştır. Devreye alınan sıkılaştırıcı para politikası yaklaşımı faiz oranının ve kur hareketliliğinin eş anlı yönetimi ile enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesini öngörmektedir.

2023 yılı geride kalırken yeni politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş, ekonomik istikrar yaygınlık ve kalıcılık kazanmaya başlamıştır. Konvansiyonel politika setine geçiş, Türkiye'nin kredi risk priminin (CDS) hızla azalmasını da desteklemiştir. Mayıs 2023'te 700'lü seviyelere yükselen ülkemiz 5 yıllık CDS primi, 2023 yılını 300 seviyesinin altında kapatmıştır.

Sağlanan gelişmeler 2024 yılında hem makro hem mikro eksenlerde kazanımlar elde edilmesini destekleyecektir. Bankacılık kesimi ve özel sektörün uluslararası fonlamaya erişimi rahatlar, yabancı sermayenin ülkemize olan ilgisinin de artacağı beklenmektedir.

Küresel Gayrimenkul Sektöründe Görünüm ve Eğilimler

PwC'nin yayınladığı 2024 Gayrimenkul Sektöründe Yükselen Trendler raporuna göre; ABD, Avrupa ve Asya-Pasifik bölgelerinde para politikasının öngörülebilirliğinin artmasının ardından gayrimenkul sektöründeki yatırım faaliyetlerinin yeniden ivme kazanma olasılığı güçlenmiştir. Alıcı ve satıcı tarafların daha yüksek faiz oranlarına artan oranda adapte olmaya başlamaları, fiyatlandırmada orta yolun bulunmasını destekleyecektir. Fiyatlandırmadaki uyumla birlikte

gayrimenkul sektörünün son yıllarda yaşadığı daralma son bulabilecektir. Bu doğrultuda sektörel faaliyetlerin 2025'te 2024'e göre çok daha belirgin bir biçimde artacağı düşünülmektedir.

Ukrayna ve Gazze'de devam eden savaşların yanı sıra 2024 yılında dünya genelinde yapılacak 60'ı aşkın seçim de sektörün üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Aynı raporun yönetici özetinde vurgulanan bir diğer konu ise sektörün çözümlemesi gereken refinansman yüküdür. 2024 ve 2025 yılında sektörün sadece ABD'deki borç yükü 1,2 trilyon dolardır. Bu durum, kurtarma sermayesi arayışının 2024 yılının en önemli konu başlıklarından biri olacağını işaret etmektedir.

Sektörün paydaşları pandemi sonrası dönemde bekle-gör konumunda kalsalar da gözler orta ve uzun vadeye çevrilmiş durumdadır. Uzun vadede sektörün gelişimini şekillendirecek trendler demografi, dijitalleşme ve karbondan arındırma olacaktır.

Bu üç trend küresel ölçekte konut bulunabilirliğini de şekillendirmeye adaydır. Sermayenin ÇSY başlıklarına odaklanması sektörün de bu unsurları gündemine almasını teşvik etmektedir. Küresel ve yerel piyasalardaki koşullar ÇSY'ye uyumu geciktirse de sektörün bir dönüm noktasında olduğuna ve gayrimenkule yönelik uzun vadeli, tematik bir yaklaşımın yeni bir dünyanın kapılarını aralayacağı düşünülmektedir.

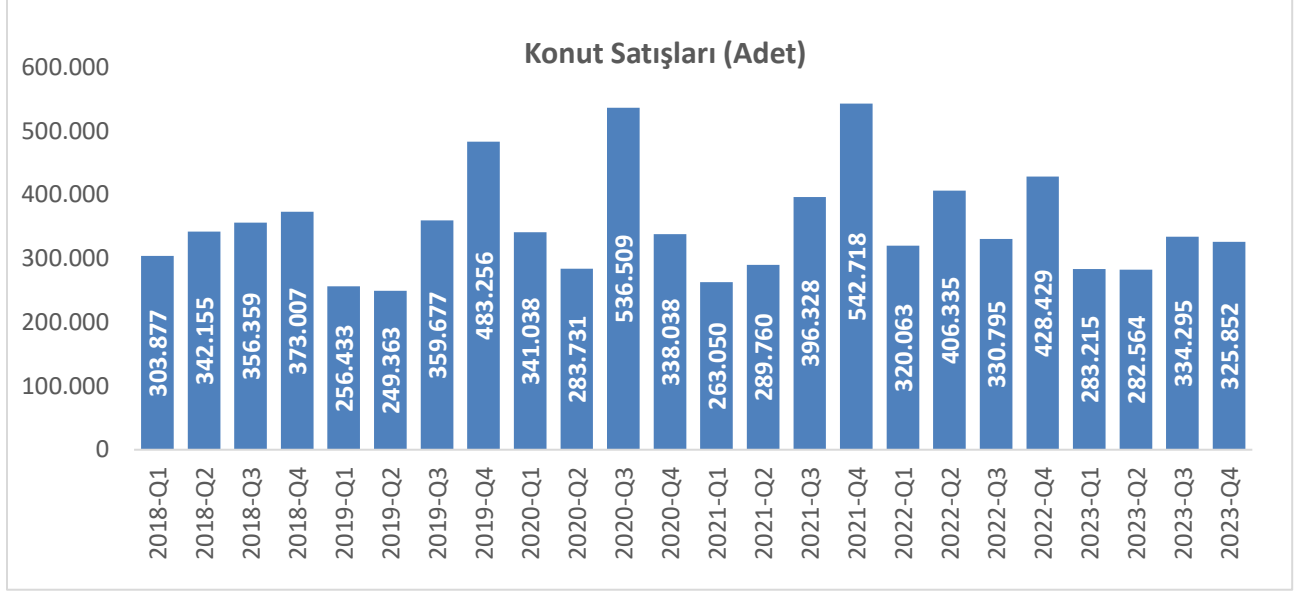
2023 yılında Türkiye gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiştir.

Dünya ekonomisinde yaşanan ve önceki bölümde kısaca aktarılan belirsizliklerin tetiklediği emtia fiyat artışları, dünya genelinde enflasyondaki katılığın devam etmesi, döviz kurlarındaki değişimler ve 6 Şubat depremleri Türk gayrimenkul sektöründe inişli çıkışlı bir yıl yaşanmasına neden olmuştur.

Deprem bölgesinin yeniden imar çalışmaları, genel seçimlerin ardından belirsizliklerin azalması ve yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve alt yapı faaliyetlerinin desteğiyle inşaat sektörü, 2023 yılında çeyrek dönemler itibarıyla yıllık bazda sırasıyla %4,5, %6,6, %8,1 ve %10,8 oranlarında büyümüştür. Sektör, 2023 yılını GSYH büyümesinin üzerinde ve %7,8 büyüme ile kapatmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2023 yılında Türkiye geneli konut satışları, bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1.225.926 adet olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayındaki satış adedinin önceki aya göre %48 oranında artmasına karşın, geçen yılın aynı ayı ile kıyaslandığında %33,4 oranında düştüğü görülmektedir. İlk ve ikinci el konut satış adetleri ise önceki yıla paralel bir dağılım göstererek sırasıyla %31 ve %69 seviyelerinde gerçekleşmiş, konut satışlarında İstanbul %16,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u %9,3'lük pay ile Ankara ve %5,3'lük pay ile İzmir takip etmiştir.



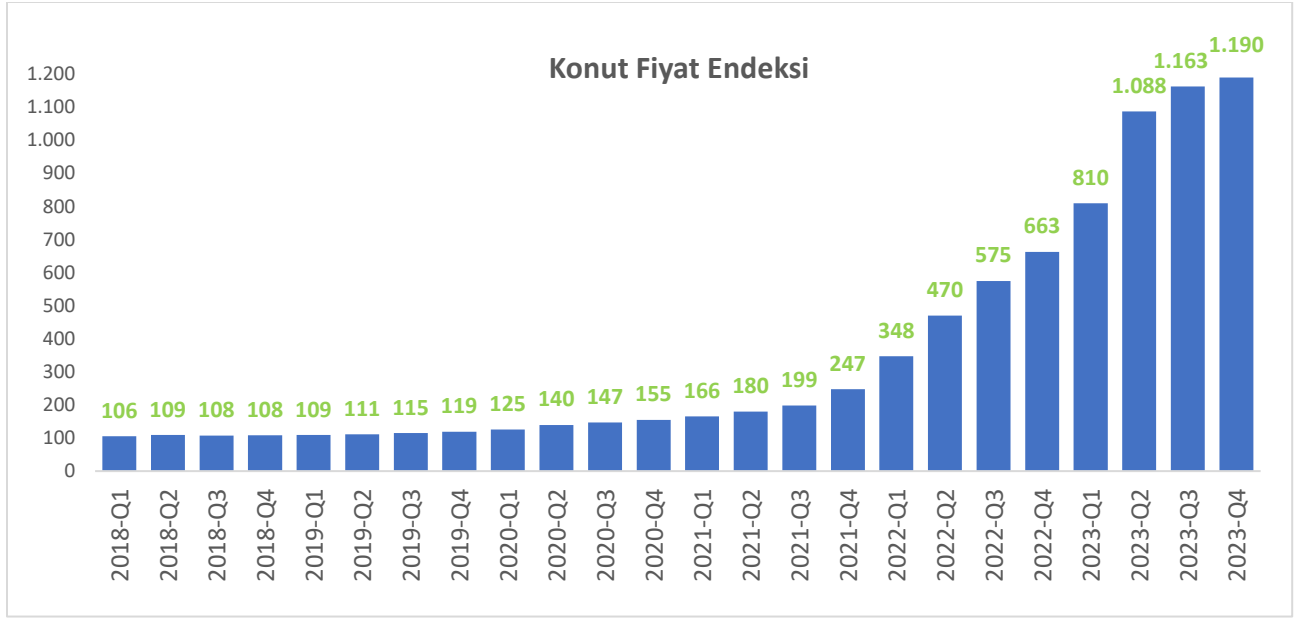
Kaynak: TCMB

Kredi faiz oranlarındaki artış ve kredi kullanımına ilişkin getirilen düzenlemeler, ipotekli konut satışlarında önemli düşüşe yol açmıştır. 2023 yılında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 adede gerileyerek toplam konut satışlarının %14,5'i oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılında bu oran %18,9 seviyesindeydi.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2023

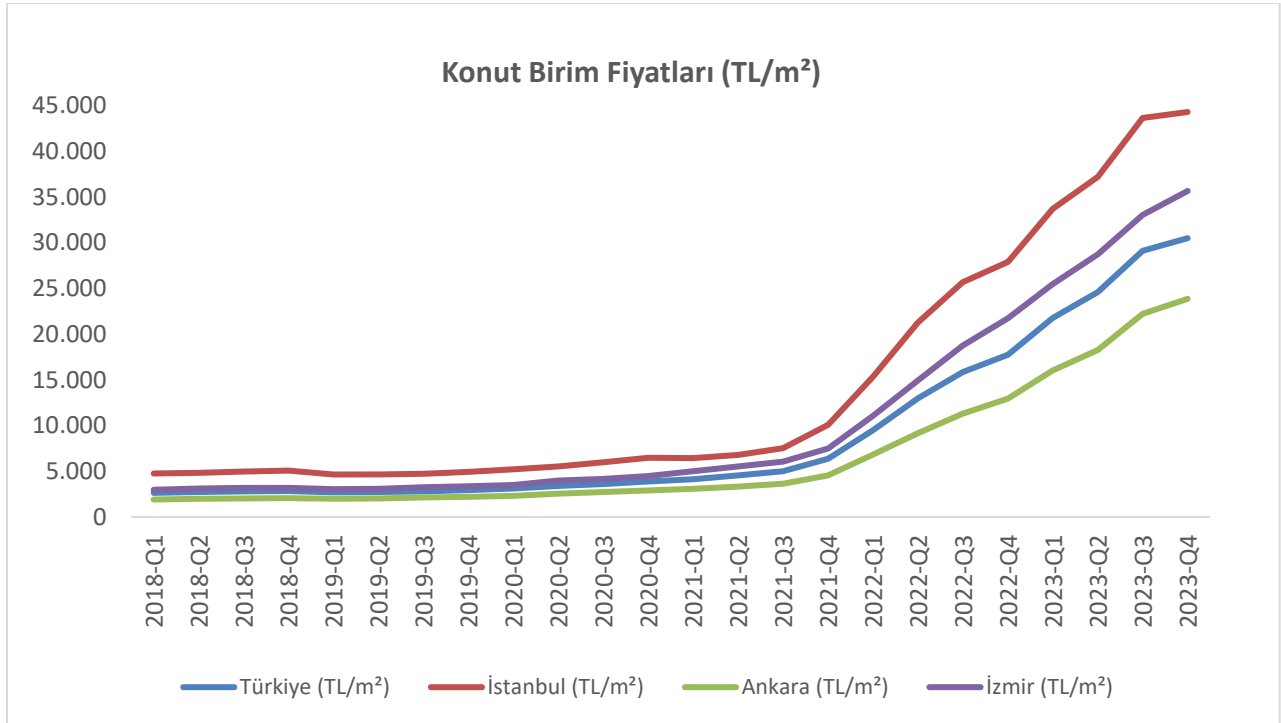
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2023	2022	Değişim(%)	2023	2022	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	138.577	207.963	-33,4%	1.225.926	1.485.622	-17,5%
İpotekli Satış	6.042	21.796	-72,3%	177.748	280.320	-36,6%
Diğer Satış	132.535	186.167	-28,8%	1.048.178	1.205.302	-13,0%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	138.577	207.963	-33,4%	1.225.926	1.485.622	-17,5%
İlk El Satış	51.243	77.889	-34,2%	379.542	460.079	-17,5%
İkinci El Satış	87.334	130.074	-32,9%	846.384	1.025.543	-17,5%
Yabancılar Satış	2.064	6.386	-67,7%	35.005	67.490	-48,1%

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi 2023 Aralık ayında aylık bazda %1,1; yıllık bazda ise %75,5 oranında nominal artış kaydetmiştir. Böylece 2023 yılında konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %7,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

TCMB Konut Fiyat Endeksi'ne göre yeni ve yeni olmayan konutlarda Aralık ayındaki yıllık artış sırasıyla %79,9 ve %76,1 seviyelerinde kaydedilmiştir.



Kaynak: TCMB

TCMB verilerine göre Aralık ayı itibarıyla Türkiye genelinde kalite etkisinden arındırılmış birim konut fiyatı m² başına 30.487,3 TL; İstanbul, Ankara ve İzmir'de ise sırasıyla 44.293,0 TL, 23.855,9 TL ve 35.640,8 TL olarak hesaplanmıştır.

TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi, aynı dönemde yıllık bazda %67,31 oranında artış göstermiştir. Böylece inşaat maliyet endeksi ile yeni konutlar fiyat endeksi yakınsamaya devam etmiştir. TCMB'nin faiz artırımı sürecinin başladığı Haziran ayında, yeni konutlar fiyat endeksi yıllık bazda %95,8, inşaat maliyet endeksi ise %49,32 artış göstermiştir. Aradan geçen altı ayda aradaki farkın 46,5 puandan 12,6 puana inmesi, konutta ekonomik temellerden sapan fiyatlama davranışlarının dengelenmeye başladığını işaret etmektedir.

Mayıs ayındaki genel seçim sürecinin ardından gerileme eğilimine giren ve ilk kez Kasım ayında artış gösteren inşaat sektörü güven endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %3,3, 2022 yılının aynı ayına göre ise %5 oranında azalarak 88,0 değerini almıştır.

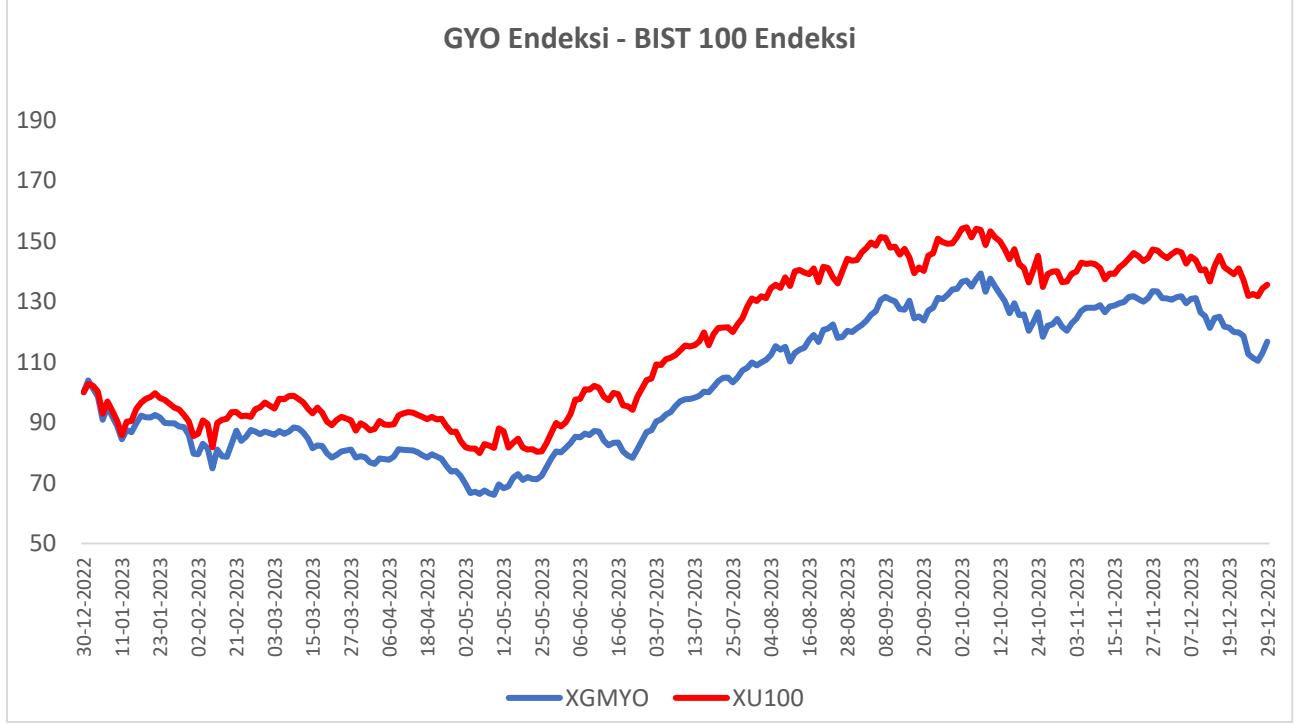
TÜİK verilerine göre 2023 yılı genelinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı geçen yıla göre %8,1, daire sayısı %20,9, toplam yüzölçümü ise %13,6 artmıştır. Yılın ilk çeyreğinde deprem etkisi ile verilen yapı ruhsatlarında düşüş gözlenirken, dördüncü çeyrekte yüzölçümü açısından son 6 yılın en yüksek çeyreği kaydedilmiştir.

Yaşanan deprem felaketi, deprem riskine maruz bir ülke olmamızla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları gündeme getirmektedir. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları ile zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcıların öncelikleri haline gelmiştir. Nitelikli A sınıfı ofis talebinin güçlenmesiyle merkezi iş alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul Finans Merkezi'nin kamu bankaları etabının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artmış ve 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

Yüksek talebe karşın pandemi ve sonrasında azalan ofis yatırımları, mevcut ofislerin farklı amaçlar için dönüştürülüp satılması sonucu ofis arzının yetersiz kalması nedeniyle 2023 yılında kiralama işlemlerinde toplam 315.473 m² ile önceki yıla göre %40 oranında azalma olduğu gözlenmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir.

A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yükselen talep ve doluluk oranlarındaki artış kiralaları yükseltmeye devam etmektedir. Yılın son çeyreğindeki boşluk oranı ise %12,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. ("Cushman & Wakefield 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü" verileri)

TCMB'nin yayımlamaya başladığı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks dördüncü çeyrekte bir önceki yıllık bazda nominal olarak %98,2, reel olarak ise %21,8 artmıştır. Bir önceki çeyreğe göre artış ise %12,5 olarak kaydedilmiştir. Dükkân fiyat endeksinde yıllık artış %98,9 olurken, ofis fiyat endeksi ise %94,2 artmıştır.



2023 yılında BIST 100 Endeksi (XU100) %35,6, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %16,7 oranında değer kazanmıştır. 2023 yılı içerisinde 9 gayrimenkul yatırım ortaklığının halka arz olmasıyla birlikte 31 Aralık 2023 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48'e ulaşmış, yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 343 milyar TL'ye yükselmiştir.

2023 YILI FAALİYETLERİ

Finansal Durum

2023 yılı sonunda Ziraat GYO'nun aktif büyüklüğü 40,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2023 yıl sonu itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporlarına göre; gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %15 artarak 37,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2022 yılında 343,7 milyon TL iken, 2023 yılında İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in faaliyete geçmesinin de etkisiyle %127,2 artarak 780,7 milyon TL'ye ulaşmıştır. Satış gelirlerimiz ise %174,3 artışla 2,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Konsolide Mali Tablolar

VARLIKLAR (Bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	1.395.603	68.046
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	553.093	22.214
<i>Stoklar</i>	32.993	91.688
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	52.589	18.392
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	73.102	49.345
Toplam Dönen Varlıklar	2.107.380	249.685
<i>Diğer Alacaklar</i>	57	89
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	0	372.495
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	37.474.548	32.594.889
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	200.333	58.330
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	91.162	129.183
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	405.147	787.721
Toplam Duran Varlıklar	38.171.246	33.942.707
TOPLAM VARLIKLAR	40.278.627	34.192.392

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
<i>Borçlanmalar</i>	3.499.984	1.821.529
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	325.007	202.129
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	25.774	7.647
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	77
<i>Karşılıklar</i>	1.896	1.428
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	2.621	870
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	84.667	48.715
Toplam Yükümlülükler	3.939.950	2.082.394
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Sermaye Düzeltmesi Farkları</i>	16.577.978	16.577.978
<i>Kardan Ayrılan Yedekler</i>	18.329.508	5.753.265
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	156.148	49.232
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	4.771.110	4.771.110
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	-12.337.914	-8.847.206

Dönem Net Karı veya Zararı	4.148.227	9.111.999
Özkaynaklar	36.338.677	32.109.998
TOPLAM KAYNAKLAR	40.278.627	34.192.392

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	3.511.512	1.339.390
Satışların Maliyeti (-)	2.727.021	801.412
Brüt Kar	784.490	537.979
Genel Yönetim Giderleri (-)	139.967	115.272
Pazarlama Giderleri (-)	24.415	8.014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.680.249	10.484.206
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12.525	17.937
Esas Faaliyet Karı	5.287.833	10.880.962
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	0	175.391
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	5.287.833	11.056.352
Finansman Gelirleri	365.197	196.101
Finansman Giderleri (-)	613.029	77.128
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-890.082	-2.062.374
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	4.149.919	9.112.952
Dönem Vergi Gideri (-)	1.017	129
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-675	-823
Dönem Karı	4.148.227	9.111.999

Ziraat GYO likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere 2023 yıl sonu itibarıyla 3,5 milyar TL kredi kullanmıştır.

Finansal Borçlar (Bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.898.720	479.599
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.596.413	1.335.710
Toplam	3.495.133	1.815.309

Portföye İlişkin Açıklamalar*

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ve “Stoklar” altında takip etmektedir.

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

* Portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ilişkin güncel ve detaylı bilgiler için internet sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalaran oluşmaktadır. Konsolide verilere göre yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2022 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2022 Yıl Sonu Değeri	2023 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2023 Yıl Sonu Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	35	7.373	37	31.199	83,3%
Devam Eden Projeler	14	23.739	22	4.665	12,4%
Arsalar	1	1.483	2	1.611	4,3%
TOPLAM	50	32.595	61	37.475	100%

Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 İstanbul Finans Merkezi	İstanbul	166.133	23.868	63,7%
2 Maslak Binaları	İstanbul	15.027	1.064	2,8%
3 Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	735	2,0%
4 Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	707	1,9%
5 Mola İstanbul	İstanbul	22.200	390	1,0%
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	365	1,0%
7 Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	259	0,7%
8 Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	240	0,6%
9 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	238	0,6%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	225	0,6%
11 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	220	0,6%
12 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	210	0,6%
13 Aksaray Binası	İstanbul	2.168	181	0,5%
14 Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	179	0,5%
15 Taksim Binası	İstanbul	2.080	176	0,5%
16 Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	174	0,5%
17 Efes Binası	İzmir	4.620	170	0,5%
18 Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	167	0,4%
19 Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	158	0,4%
20 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	155	0,4%
21 Alsancak Binası	İzmir	2.765	151	0,4%
22 Yenişehir Binası	Ankara	3.361	145	0,4%

23	Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	136	0,4%
24	Kızılay Binası	Ankara	2.450	121	0,3%
25	Erzurum Binası	Erzurum	7.045	120	0,3%
26	Antalya Binası	Antalya	2.782	120	0,3%
27	Bornova Binası	İzmir	3.351	107	0,3%
28	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	68	0,2%
29	Şehremini Binası	İstanbul	1.770	65	0,2%
30	Karabağlar Binası	İzmir	2.259	59	0,2%
31	Cebeci Binası	Ankara	2.358	56	0,1%
32	Tünel Binası	İstanbul	418	41	0,1%
33	Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	1.188	38	0,1%
34	Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	498	27	0,1%
35	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	22	0,1%
36	Saruhanlı Binası	Manisa	690	21	0,1%
37	Çankaya Binası	Ankara	528	21	0,1%
TOPLAM			313.116	31.199	83,3%

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 184.174.627,-TL değer ile maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Portföyümüzde yer alan 37 adet kira getirili gayrimenkulden ekspertiz değeri en yüksek 10 taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Portföydeki ilk 10 gayrimenkul

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri

15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının kesişim noktasında olan İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye ve Göztepe istikametinde metro hatları ile desteklenmektedir. Tüm proje alanında yaklaşık 1,5 milyon m² ofis alanı yer alacaktır. Tamamlandığında günlük 55.000 kişinin çalışması beklenen komplekste yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlanması hedeflenmiştir.

Uluslararası alanda rekabet gücüne sahip bir finans merkezi olarak planlanan İFM kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri, dünyada önemli yapılara imza atan Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından tasarlanmıştır. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. İFM Ziraat Kuleleri inşaat yapım işi yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

17.04.2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı hizmete açılmış olup, kademeli olarak Kule-1'e taşınmaya başlayan Ziraat Bankası taşınma süreci 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla tamamlanmıştır.

2024 yılı Ocak ayından itibaren Ziraat Bankası İştirakleri kademeli olarak Kule-2'ye taşınmaya başlamıştır. Kule-2'yi de içeren proje genel ilerleme oranı raporun hazırlandığı tarih itibarıyla %98 seviyesindedir.

İFM Ziraat Kuleleri, toplam 431.041 m² inşaat alanı üzerinde 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. Ayrıca podyum alanının kalbine konferans, eğitim ve sempozyum gibi özel etkinliklerin gerçekleştirilebileceği özel bir tasarıma sahip “oditoryum” konumlandırılmıştır. Eğimli kolonlar ile korunan değerli bir nesne formunda tasarlanan oditoryumun çakıl taşı andıran dış kabuğu, 2786 doğal taş parçasının robotlar tarafından kesilip dönüştürülmesiyle elde edilen traverten bloklardan inşa edilmiştir. Her biri şekil ve eğrilik bakımından diğerinden farklı olan taşların temini, yerel bir taş ocağından yapılarak Türkiye ekonomisine de katkı sağlayacak şekilde ilerlenmiştir.

Kulelerde bulunan 3.100 araç kapasiteli 7 katlı yeraltı otoparkı tüm alanlar için hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır.

Sürdürülebilirlik perspektifi doğrultusunda yüksek konfor seviyesi, işletme maliyetlerinin minimize edilmesi, alternatif enerji teknolojileri ve enerji verimliliği ile sıfır atık parametreleri dikkate alınarak inşa edilen Ziraat Kuleleri, 16-21 Ekim 2023 tarihleri arasında Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından Singapur'da gerçekleştirilen konferansta “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülünü almıştır. Ziraat Kuleleri, 2024 yılı Nisan ayında da Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi’nin CTBUH Avrupa 2024 Konferansı'na ev sahipliği yapmıştır.

Ayrıca Ziraat Kuleleri, çevreye duyarlı tasarımı, ileri teknolojiye sahip akıllı uygulamalar konusundaki öncü yaklaşımı ve çevresel sürdürülebilirlik misyonu ile dünyada sınırlı sayıda binanın alabildiği LEED Platinum sertifikasını almaya da hak kazanmıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre; İFM Ziraat Kuleleri’nin piyasa değeri 24.052.500.000,-TL’dir.

Adres: Finanskent Mah. Finans Cad. A ve B Blok No:44/A-B Ümraniye/İstanbul

Maslak Binaları

İstanbul Avrupa yakasının merkezi iş alanı Maslak-Levent hattında yer alan Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m² olan arsa üzerinde, B ve C bloklarda konumlu toplam 15.027 m² kiralanabilir alana sahip 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina, portföye girdiği tarihten bugüne Ziraat Bankası’na kiralanmıştır.

09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmazların gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.’nin 11.12.2023 tarihli raporuna göre 1.064.120.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Büyükdere Cad. No:43-48 Sarıyer/İstanbul

Saraybosna Binası

Saraybosna Binası, yüzölçümü 10.098 m² olan arsa üzerinde yer alan ticari bina, 16 Haziran 2020 tarihinde İştirakimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun mülkiyetine geçmiştir. Şehrin gözde iş merkezinde bulunan binanın 8 katı Ziraatbank BH d.d.’ye, 4 katı ise yerel firmalara kiralanmıştır.

Kurulun muadili olan kurumlar listesinde yer alan otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanı Adnan MEHMEDAGIĆ'e hazırlatılan 16.01.2024 tarihli rapora göre Saraybosna Binası'nın gerçeğe uygun değeri (44.171.000,-KM) 735.014.274 TL'dir.

Adres: Zmaja od Bosne Street No. 47C Sarajevo

Beyoğlu Binası

İstanbul'un kalbi İstiklal Caddesi'nde yer alan Beyoğlu Binası, 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 4.304 m² yüzölçümlü kiralabilir alana sahip bina, 2026 yılına kadar Ziraat Bankası'na kiralanmıştır. Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 706.950.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: şehit Muhtar Mah. İstiklal Cad. No:26 Beyoğlu/İstanbul

Mola İstanbul

Proje; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.ř. tarafından geliştirilmiştir.

Projenin başlangıcında Herdem Sağlıklı Yaşam Köyü olan marka ismi Mola İstanbul olarak değiştirilmiştir. şirketimize ait olan 304 bağımsız bölüm, 2029 yılına kadar Makro İnşaat Ticaret A.ř. 'ye kiralanmıştır.

Emsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř.'nin 26.12.2023 tarihli raporuna göre; bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 390.150.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Ortaköy Mah. Kadıköy Bağları Cd. No:19 Silivri/İstanbul

Frankfurt Ofis Binası

Yüzölçümü 799 m² olan arsa üzerinde, zemin, 4 kat ve bir asma kattan oluşan Frankfurt Binası, ilk olarak 1976 yılında inşa edilmiş, 2018/2019 yıllarında kapsamlı şekilde yenilenmiştir. Frankfurt şehir merkezinin 1,7 km kuzeybatısı Westend-S d bölgesinde bulunan bina, 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, halen Ziraat Bank International A.G. tarafından Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

Kurulun muadili olan kurumlar listesinde yer alan uluslararası otorite tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 15.01.2024 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.200.000,-EUR) 364.827.680,- TL'dir.

Adres: Myliusstra e 14 Frankfurt/Almanya

Bahçekapı Binası

İstanbul'un tarihi merkezi Fatih'te, turistik ve ticari yönden son derece hareketli bir bölgede konumlanan Bahçekapı Binası, 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmak üzere 2026 yılına kadar Ziraat Katılım Bankası A.ř. 'ye kiralanmıştır.

Aı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř. 'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 259.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Hobyar Mah. şeyhülislam Hayriefendi Cad. No:12 Eminönü Fatih/İstanbul

Beyazıt Binası

İstanbul Fatih'in iş merkezi ve ofis olarak en çok tercih edilen bölgesinde yer alan ve İstanbul Üniversitesi Beyazıt Kampüsü 'nn tam karşısında bulunan bina, 10.11.2016'da aynı sermaye olarak portföye dâhil edilmiştir. Bina, Ziraat Bankası A.ř. ve Demsa Holding'e kiralanmış olup, sözleşme bitim tarihleri sırasıyla 2026 ve 2030'dur.

Aı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř. 'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 240.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Mimar Hayrettin Mah. Yeniçeriler Cad. No:53 ve Sinekli Medrese Sk. No:2 Fatih/İstanbul

şanlıurfa Otel Binası

şanlıurfa'nın merkezinde, yüzölçümü 2.040,72 m² olan arsa üzerinde, şehir ve dağ manzarasına sahip 147 odası ve 294 yatak kapasitesi yanı sıra toplantı salonlarıyla hizmet veren Otel Binası, 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 01.01.2021 tarihinden itibaren 15 yıl süreyle DB Otelcilik ve Turistik işletmeler A.ř. 'ye kiralanmıştır.

Aı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř. 'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 237.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Atatürk Mah. Meteoroloji Cad. No:19 Haliliye/şanlıurfa

Cağaloğlu Tarihi Bina

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 996,95 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Avlu bölümünde Arkeoloji Müzesi denetiminde yapılan kazı işlemlerinde farklı dönemlere ait mahzen ve sarnıç kalıntıları bulunan tarihi eser tescilli bina, otel ve iş yeri olarak kullanılmak üzere 2037 yılına kadar Reha Turizm Otelcilik Ltd. şti. 'ye kiralanmıştır.

Denge Gayrimenkul ve Danışmanlık A.ř. 'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 224.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Alemdar Mah. Kazım İsmail Gürkan Cad. No:30 Fatih/İstanbul

Projelere ilişkin açıklamalar

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Niteliği	Proje Süresi	2023 Yıl Sonu Tamamlanma Oranı	Bitiş Tarihi	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	302.386	1.592	Karma Proje	Projelendirme Aşamasında	-	-	4,25%
Karaköy	İstanbul	3.965	535	Ofis	730 Gün	15%	2024	1,43%
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	338	Otel	Planlama Aşamasında	-	-	0,90%
Erenköy	İstanbul	9.978	332	Konut ve İş Yeri	780 Gün	66%	2024	0,89%
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	67.827	287	Konut	Projelendirme Aşamasında	-	-	0,77%
İskenderun	Hatay	25.195	255	Konut	Projelendirme Aşamasında	-	2025	0,68%
Altunizade	İstanbul	4.681	245	Konut	480 Gün	87%	2024	0,65%
Göktürk	İstanbul	3.702	155	Villa ve Konut	606 Gün	55%	2024	0,41%
Göztepe	İstanbul	4.224	124	Konaklama	540 Gün	-	2025	0,33%
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	22.552	121	Konut	Projelendirme Aşamasında	-	2025	0,32%
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.246	110	Otel ve İş Yeri	270 Gün	-	2024	0,29%
Bodrum	Muğla	881	91	Ofis ve İş Yeri	Planlama Aşamasında	-	-	0,24%
Fethiye	Muğla	2.222	77	Otel ve İş Yeri	270 Gün	30%	2024	0,20%
Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	67	Ofis ve İş Yeri	450 Gün	50%	2024	0,18%
Süleymanpaşa	Tekirdağ	11.900	62	Otel ve İş Yeri	Projelendirme Aşamasında	-	2025	0,16%
Sanayi Çarşısı	Sivas	4.762	60	Konut ve İş Yeri	Projelendirme Aşamasında	-	2025	0,16%
Malatya	Malatya	30.950	56	Konut	325 Gün	-	2025	0,15%
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	55	Ofis ve İş Yeri	540 Gün	-	2025	0,15%
Kordon-Konak	İzmir	1.609	44	Ofis ve İş Yeri	480 Gün	28%	2024	0,12%
Seyhan	Adana	3.015	35	Konut ve İş Yeri	Projelendirme Aşamasında	-	2025	0,09%
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	16	Konut ve İş Yeri	540 Gün	-	2025	0,04%
Karacabey	Bursa	1.539	9	Konut ve İş Yeri	540 Gün	7%	2025	0,02%
Toplam		535.469	4.665					12,45%

Bayraklı Projesi

10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat GYO portföyüne dâhil edilen Bayraklı arsaları üzerinde geliştirilecek karma proje İFM Ziraat Kuleleri projesinden sonra Şirketin en büyük projesidir.

Yaklaşık 300 bin m² inşaat alanında ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 998 adet bağımsız bölümden oluşacak Bayraklı Projesi'ne ilişkin 10.10.2022 tarihinde Şirketimiz ile Enis Öncüoğlu Tasarım ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti arasında proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Projede 9-11-13-15-11 katlı olmak üzere 5 adet konut bloğu, 36 katlı 1 adet rezidans bloğu, 28 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve 15 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari üniteler yer alacaktır.

Bayraklı Belediyesi'nden kitle tasdiki alınması sonrasında, 21.01.2024 tarihinde zemin etüdü çalışmalarına başlanmıştır. Zemin etüdü kapsamında; sondaj çalışmaları, arazi deneyleri ve ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeofizik saha çalışmaları ile rapor hazırlanmaktadır.

Projede 119 adet sondaj yapılması planlanmakta olup, kuyulardan 3 adedi 250 metre derinlikte, 4 adedi 150 metre derinlikte derin sondaj niteliğindedir. Diğer muhtelif derinliklerdeki sondajlarla birlikte yaklaşık 30 adet sondaj tamamlanma seviyesindedir. Toplamda 7.250 metre sondaj yapılması öngörülmektedir.

Sondaj çalışmasını takiben hazırlanacak geoteknik rapor esas alınarak düzenlenecek statik proje sonrasında mimari, mekanik ve elektrik projelerine son hali verilecektir.

Bayraklı arsalarının %50 hissesi, Yönetim Kurulu'nun kararı doğrultusunda 29 Mayıs 2023 tarihinde 1.112.500.000, -TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası A.Ş ve T. Halk Bankası A.Ş Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Karaköy Projesi

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. Sembol binanın zemin ve bina güçlendirmesi ile genel restorasyonu 3.965 m² inşaat alanı üzerinde devam etmektedir.

Tarihi binada cephe tamamen askıya alınmış, yapı sağlığı izleme sisteminin kurulumu gerçekleştirilerek cephe uygulamasına geçilmiştir.

Tarihi binanın 1. etabının temel betonu, bodrum kat kolon perde imalatları ve çelik kolonların yerleşim imalatları tamamlanarak döşeme trapezleri yerleştirilmiştir.

2. etabın temel kazı işlerine başlanılmıştır. 1. etabın taşıyıcı sistemi tamamlanıp cephe ile montajının gerçekleştirilmesinden sonra 2. etabın yıkım işlerine başlanmıştır. Projenin 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.

Erenköy Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 26 Nisan 2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılarak yerine yaklaşık 2.200 m²lik geniş bir alana kurulu lüks ve konforu bir araya getiren konut projesi geliştirilmiştir. Kaya zemin üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin 2024 yılının ikinci çeyreği sonunda satışa sunulması planlanmaktadır.

Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

17.08.2023 tarihinde satın alınan 14.241,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle toplam 284 bağımsız bölümden oluşan konut projesinin hayata geçirilmesi planlanmıştır. Belediye avan proje onayı alınmış olup, uygulama projeleri onay aşamasındadır.

Göztepe Projesi

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen gayrimenkul arsası üzerinde konaklama projesi geliştirilmesi planlanmıştır. Proje, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Temel betonarme imalatları tamamlanmış, bodrum kat perde ve kolon betonarme imalatları devam etmektedir. İş bitim tarihi 14.04.2025 olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy içindeki Payı
1 Levent	İstanbul	6.298	1.543	4,1%
2 Bayraklı	İzmir	924	68	0,2%
TOPLAM		7.222	1.611	4,3%

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, yüzölçümü 6.298 m² olan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Satıştaki Gayrimenkuller

Pırlanta Sitesi

Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m² olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. Projedeki 61 adet konut ve 9 adet iş yeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Kalan 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı da 2024 yılı Nisan ayında gerçekleştirilmiş olup, projede Şirketimize ait bağımsız bölümlerin tümünün satışı tamamlanmıştır.

Manisa-Saruhanlı Projesi

Şirketimizin gayrimenkul portföyüne 12.10.2021 tarihinde dâhil edilen Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan ve inşaatı 2023 yılı içerisinde tamamlanan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, “Yeni Evim” kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarihinde ön satışa sunulmuştur. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 1 adedi 2024 yılında olmak üzere toplam 13 bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup, 3 adet bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

Kahramanmaraş Ofis Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina yıktırılmış ve 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanan toplam 3.075 m² alanlı bina inşa edilmiştir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Bankası Şubesi, diğer katlarda yer alan 12 bağımsız bölüm ise ofis olarak projelendirilmiş olup, inşaat 26.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır. 6 Şubat'ta yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremlerde binamız herhangi bir hasar almamış ve o bölgede ayakta kalan nadir binalardan olmuştur.

12 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm Ekim 2021'de satışa sunulmuştur. 2023 yıl sonu itibarıyla 10 adet ofisin satışı tamamlanmış olup, 2 adet ofisin satış süreci devam etmektedir.

2023 yılında portföy yönetim çalışmaları kapsamında...

Ziraat GYO, benimsemiş olduğu dinamik portföy yönetimi stratejisi kapsamında ve geliştirme aşamasında bulunduğu projelerinin ihtiyaçlarına uygun olarak varlıklarının bir bölümünün satışını gerçekleştirmiş, eş anlı olarak yeni projelere yönelik gayrimenkul alımları gerçekleştirmiştir.

2023 Yılı Gayrimenkul Alımları*

Ziraat GYO'nun yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde;

Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi'nde yer alan, tapunun 89 ada, 1 parselinde kayıtlı olan ve riskli yapı olduğu ifade edilen taşınmaz üzerindeki bina 31.01.2023 tarihinde yıkılmak suretiyle yerine banka şubesi ve konut projesi geliştirilmek üzere Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 1946 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 195,38 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirmek amacıyla 15.02.2023 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır. Aynı ada, 3 no'lu parselde kayıtlı banka şubesi olarak kullanılan 498 m² yüzölçüme sahip bina, yine Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup; söz konusu taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir.

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, Şaraphane Caddesi'nde yer alan, tapunun 969 ada, 12 ve 13 no'lu parsellerinde kayıtlı taşınmazlar 24.02.2023 tarihinde; 110 no'lu parselinde kayıtlı taşınmaz ise 10.03.2023 tarihinde satın alınmıştır. Toplam 3.461,25 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde otel ve iş yeri projesi geliştirilmektedir.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, tapunun 206 ada, 16 no'lu parselinde kayıtlı taşınmaz 12.05.2023 tarihinde konut ve iş yeri olarak projelendirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi'nde yer alan, tapunun 6059 ada, 1 parselinde kayıtlı 1.233,46 m² yüzölçüme sahip gayrimenkul, 06.07.2023 tarihinde iş yeri ve konut projesi geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, yüzölçümü 14.241,06 m² olan arsa nitelikli taşınmaz, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde satın alınmıştır.

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.292,87 m² olan arsa nitelikli taşınmaz, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1021 parselinde kayıtlı, 19.242,23 m² yüzölçümlü arsa, konut projesi geliştirmek üzere 19.10.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi'nde bulunan, tapunun 2640 ada 5 parselinde kayıtlı 10.500 m² yüzölçümlü arsa, 06.11.2023 tarihinde konut projesi geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

*Söz konusu taşınmazlara ilişkin geliştirilen projelere ait bilgiler bir önceki bölümde yer almaktadır.

Gayrimenkul Satışları

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde yer alan, 40015 ada 1 parselde kayıtlı (16.560/500.000 Hisse) yüzölçümü 165,6 m² olan, 40021 ada 1 parselde kayıtlı (168.235/877.646 Hisse) yüzölçümü 1.682,35 m² olan ve 40022 ada 1 ile 2 parselde kayıtlı yüzölçümü 42.069,51 m² olan, toplam 2.200.100.000,-TL ekspertiz değerindeki arsa nitelikli taşınmazların %50 hissesi, Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda 29.05.2023 tarihinde 1.112.500.000,-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Next Level Alışveriş Merkezi, Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda düzenlenen fiziki ihale sonucunda, taşınmazın ekspertiz değeri üzerinde, KDV dâhil 1.413.912.675 TL bedel ile satılmıştır.

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan ve inşası halen devam etmekte olan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, "Yeni Evim" kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarih ve 137/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ön satışa sunulmuştur. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 1 adedi 2024 yılında olmak üzere toplam 13 bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Ziraat GYO 2023 yılında bir iştirak satışı gerçekleştirmiştir.

Ziraat GYO'nun müşterek yönetime tabi ortaklığı Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin 32.000.000,-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinde Şirketin sahip olduğu %50 oranındaki 16.000.000 adet pay, 31.10.2019 tarihli "Hisse Devir Sözleşmesi" ve Ek Protokoller ile belirlenen "Geri Alım Hakkı" şartları doğrultusunda, devir tarihi itibarıyla hesaplanan 245.886.216,-TL bedel üzerinden 03.04.2023 tarihi itibarıyla Kurmel Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Diğer gelişmelerden...

Ziraat GYO portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-1'in tamamının T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye 5 yıl süreyle aylık 42,8 milyon TL (KDV hariç) bedel üzerinden kiralanmasına ilişkin sözleşme 4 Nisan 2023 tarihinde imzalanmıştır.

Önce Ziraat GYO'nun, takiben Ziraat Bankası ile diğer kamu bankaları birimlerinin kademeli olarak taşınmaları ile İstanbul Finans Merkezi bankalar etabında hayat başlamış olup, 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı hizmete açılmıştır. Mayıs ayı sonunda Ziraat Kule-1'e taşınma tümüyle tamamlanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-2'nin 27-39 arasındaki ofis katlarının Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye shell&core (ileri kaba) olarak 5 yıl süreyle aylık 10,7 milyon TL (KDV hariç) kira bedeli üzerinden kiralanmasına ve söz konusu katların ince işlerinin bitirilerek taşınmazın kullanıma başlandığı tarihin kira başlangıcı olarak kabul edilmesine ilişkin kira sözleşmesi 11 Nisan 2023 tarihinde imzalanmıştır.

Ziraat GYO'nun Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No: 4, Kadıköy İstanbul olan merkez adresi Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No: 44/A, Ümraniye İstanbul olarak değişmiştir. Adres değişikliği 25 Nisan 2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

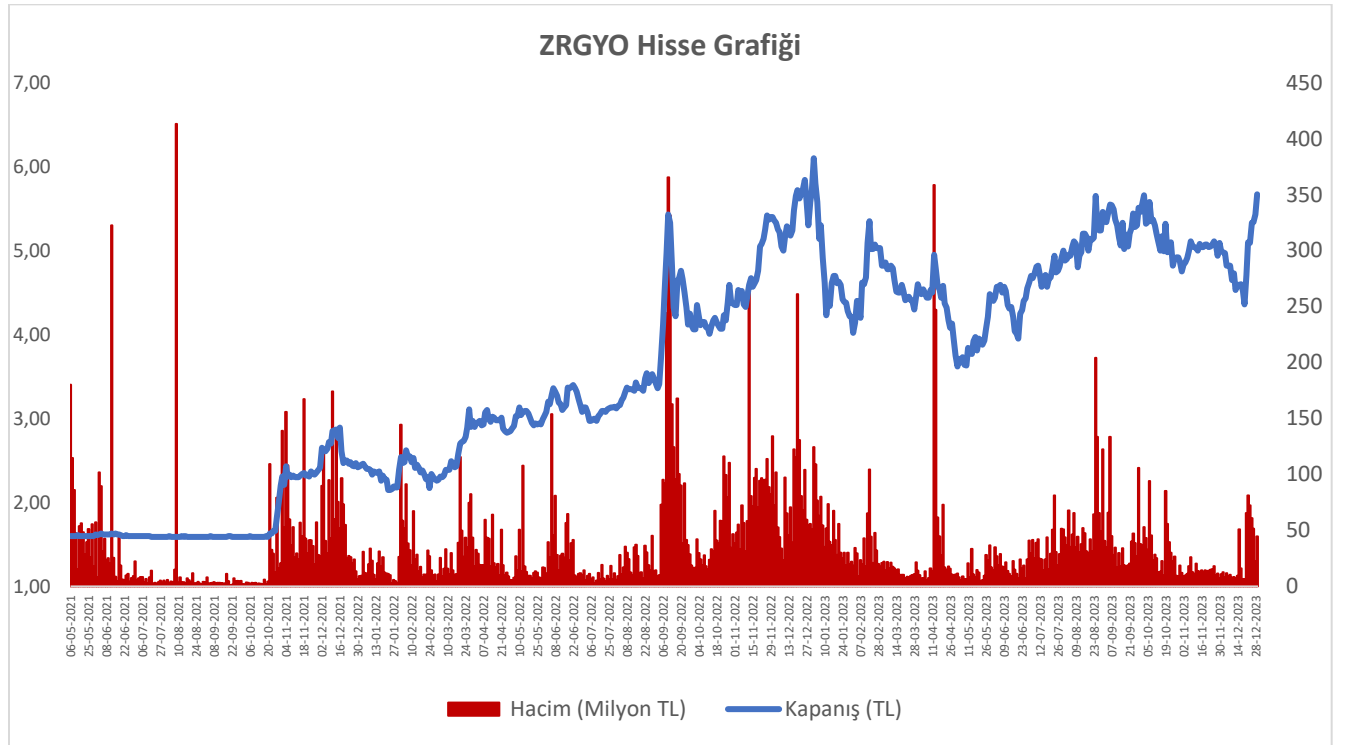
Dijitalleşmede yeni bir adım: Propart

Ziraat GYO; portföyündeki büyümeye paralel olarak Propart ismiyle yeni bir gayrimenkul yazılım çalışması başlatmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait verilerin (değerleme raporları, kiracı ve kira bilgileri, gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler, proje detayları ve belgeleri, vb.) sistemsal takibi, veri değişikliklerinin izlenebilmesi, mevcut duruma ait raporlamalar ile ileriye dönük analizler yapılabilmesine imkân verecek veri yönetimi platformu üzerindeki çalışmalar bir çözüm ortağı ile yürütülmüştür.

Proje 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmıştır.

ZRGYO hissesi hakkında



31.12.2023 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 5,67 olup, 2023 hesap dönemi içinde görülen en düşük kapanış değeri 3,62; en yüksek kapanış değeri ise 6,10 olarak gerçekleşmiştir.

Ziraat GYO, 2023 yıl sonu itibarıyla 26,6 milyar TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %8'ini temsil etmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Ziraat GYO sürdürülebilirlik yaklaşımı

Her geçen gün etkisi daha fazla hissedilen küresel iklim krizi, doğal kaynakların hızla kirletilmesi ve tüketilmesi, eşitsizlik, refah dağılımındaki dengesizlik ve yoksulluk, toplumsal cinsiyet eşitsizliği gibi gezegenimizdeki yaşamın sürdürülebilirliğini pek çok açıdan tehdit eden sorunlar yeni bir düzen ve çözüm arayışını kaçınılmaz kılmaktadır.

Dış ortamdaki değişimleri proaktif olarak izleyerek faaliyetlerini şekillendiren Ziraat GYO, sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte ve bu bağlamdaki performansını geliştirmeyi hedeflemektedir.

Ziraat GYO'nun [Sürdürülebilirlik Politikası](#) Şirketin sürdürülebilirliğe bakışı ve içselleştirmesi hakkındaki çerçeveyi sunmaktadır.

Yapılanma

Ziraat GYO'da sürdürülebilirlik uygulamaları Genel Müdür'ün liderliğinde yürütülmektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.

Günlük iş döngüsünde sürdürülebilirlik çalışmaları Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi Sayın Pelin KILIÇ, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Sürdürülebilir Eğitim Gelişim ve Mükemmellik Derneği (SEGM) tarafından düzenlenen 5 modül ve 66 saatten oluşan "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı"na katılarak, Ocak 2023 itibarıyla "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası"nı almıştır.

Ziraat GYO, 2023 yılı boyunca gerek iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında çevresel ayak izini düşürmek, gerekse çalışanlarına daha iyi bir iş ortamı sunarak faaliyetlerini toplum ve çevre açısından sürdürülebilir bir şekilde büyütmek ve dolayısıyla tüm paydaşlar için değer oluşturmak adına aktif bir şekilde çalışmalarını sürdürmüştür.

Ziraat GYO çalışanları ile büyümeye ve gelişmeye olduğu kadar, insanı odağında tutan çalışma koşullarının vazgeçilmezliğine de inanmaktadır.

Şirket en değerli varlığı olarak tanımladığı insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm personele eşit fırsat ve haklar sunmaktadır.

Raporlama döneminde toplam personel içindeki kadın çalışan oranı %31,3 olurken, üst düzey ve orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %36,4'tür.

Projelerde Öne Çıkan Sürdürülebilirlik Uygulamalarından Satır Başları

CTBUH'den Mükemmellik Ödülü

İFM Ziraat Kuleleri Projesi; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)'nin 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne layık görülmüştür.

LEED Platinum Sertifikası

Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED) sertifika programının en üst derecesi sayılan LEED Platinum Sertifikası; çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularında dünya genelinde tanınmış ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etki azaltma ve sağlık standartları gibi değerlendirme kriterlerinde en yüksek seviyede başarıyı elde etmiş olan projelere verilmektedir.

Ziraat Kuleleri, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platinum Sertifikası alan, İFM yerleşkesi içindeki ilk ve tek yeşil bina olmuştur.

Projede, LEED Platinum Sertifikası gereklilikleri tasarım ve inşaat süreci boyunca titizlikle ön planda tutulmuş, kullanılan tüm malzeme, ekipman, makine grupları, elektro-mekanik sistemler enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve uygulanmıştır.

Ziraat GYO'nun sürdürülebilir inşaat uygulamalarına verdiği önem, LEED Platinum Sertifikası ile uluslararası ölçekte tescillenmiştir.

İFM Ziraat Kuleleri

İnşaat atıklarının bertarafı...

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları geri dönüşüm tesislerine gönderilmiş ve aylık periyotlarla takip edilmiştir. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı, tasarıma entegre edilmiştir.

Peyzaj ve bahçe sulaması...

Kulelerin peyzajında yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır. Kültür çimi kullanılmamasına dikkat edilmiştir. Verimli sulama sisteminin seçilmesi ile su kullanımının azaltılması hedeflenmiş, bina soğutma sistemlerindeki yoğuşma suyu bahçe sulamasına yönlendirilmiştir.

Ziraat Kuleleri'nde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisi bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır.

Isıl performans...

Bina yapı bileşenlerinin ısıl performansı, verimli mekanik ekipmanlarının seçimi ve aydınlatma verimliliği ASHRAE 90.1 2007 standardına göre ve referans binaya kıyasla enerji verimliliği sağlama hedefiyle tasarlanmıştır. Kulelerin içinde yer alan ve yüksek enerji harcayan ana sistemler ayrı sayaçlarla izlenerek enerji harcamaları takip edilebilmektedir.

Mekanik havalandırma sistemlerinin enerji tüketiminin azaltılması amacıyla, %100 taze havalı klima santralleri higroskopik rotorlu ısı geri kazanımı üniteleri dâhil olarak projelendirilmiştir. Bu yolla dışarı atılan egzoz havasının enerjisinden yararlanılarak taze havanın sıcaklığı kışın artırılarak, yazın ise düşürülerek enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Kazan verimliliğinin artırılması için brülörlerde elektronik yakma yönetim sistemlerinin kullanımına gidilmiş, tüm yanma kademelerinde tam yanma ve süreklilik sağlanarak kazan kaynaklı sera gazı emisyonlarının azaltılması hedeflenmiştir.

Güneş radyasyonunun kontrolü...

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podium atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500W/m²'nin üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçiminde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.

Güneş kırıcılar ve binanın yansıtabilirliğini düşürecek geniş çaplı yeşil çatı uygulaması mevcut mimari tasarımın temel unsurlarındandır. Böylelikle optimum görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini minimize eden cephe çözümlerinin uygulanması amaçlanmıştır.

İSG'nin uygulamalarının kilit önemi...

İnşaat sektörü; iş kazalarının ve buna bağlı ölümlerin ve yaralanmaların sıklıkla yaşandığı bir sektördür.

Bu riskler dikkate alınarak çalışanların iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile ilgili yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirilmesi, maruz kalabilecekleri mesleki riskler ile bu risklere karşı almaları gereken tedbirlerin benimsetilmesi ve son tahlilde öğretmek ve İSG bilincinin oluşturularak iş ortamına uygun davranışların kazandırılması amacıyla 19.000 kişiye işe giriş seviyesi İSG eğitimi sunulmuştur.

Şantiyede 90 İSG profesyoneli görev almaktadır. İşyerinde sağlıklı ve güvenli çalışma ortamını sağlamak, iş kazası ve meslek hastalıklarını önlemek, çalışanlara ilk yardım ve acil müdahale ile tüm önleyici ve koruyucu sağlık ve güvenlik hizmetlerini vermek amacıyla Ziraat Kulelerinde 4 iş yeri hekimi ve 2 sağlık memuru ile hizmet sunan bir revir mevcuttur. Yerleşkede ayrıca 7/24 ambulans bulundurulmaktadır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

Ziraat GYO'nun iştiraki Ziraat İşletme Yönetimi, öncelikle Ziraat Finans Grubu bünyesinde hizmet sunmak üzere, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.

Hali hazırda İFM bünyesinde Şirketin 52 adet standart şarj istasyonu hizmet sunmakta olup, ek olarak 56 adet hızlı şarj istasyonunun alt yapısı kurulmuştur. Ayrıca, İFM Ziraat Kulelerine ilave olarak Ankara Ulus ve Varlık, İstanbul Balmumcu, İzmir Çınarlı lokasyonlarında da şarj istasyonları kurulumu tamamlanmıştır.

Suyun sorumlu ve verimli kullanımı atık suların yönetimi ve verimli kullanım standartlarına uyumu gibi konularda yapılan çalışma ve denetimler

Ziraat GYO'nun Göztepe Konaklama Projesinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılması ile kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Seçilen su armatürleri ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada değerlendirilmesi planlanmaktadır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamıştır, bunun yerine az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Altunizade ve Erenköy Konut Projelerinde de EPA standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade projesinde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamasında değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamış; az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Doğrudan ve dolaylı enerji tüketiminde sağlanan iyileştirmeler

İFM Ziraat Kuleleri'nin kesintisiz güç kaynağı sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Bina için planlanan sistemin verim değeri %92,4 iken, yapılan iyileştirmeler ile cihazlar %95,4 verimli ürünler ile güncellenmiştir. Daha yüksek verimde çalışan kesintisiz güç kaynağı cihazı daha az enerji harcamakta ve enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Kulelerde tesis edilen aydınlatma sisteminde de iyileştirmeler yapılmıştır. Otopark alanlarında flüoresan tipinde ve 49 Watt gücünde planlanan aydınlatma armatürleri daha yüksek verimli ve daha az enerji tüketen LED tipinde ve 42 watt gücündeki LED aydınlatma armatürleri ile güncellenmiştir.

Binada tesis edilen aydınlatma otomasyonu sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır. Anahtar ile kontrol edilen mahal aydınlatmaları, yanlışlıkla açık bırakılma ihtimaline karşı, merkezi olarak her gün saat 00:00'da kapatılacak şekilde gerekli programlamalar yapılmıştır.

Göztepe Konaklama Projesi enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir. 3 borulu VRF sistemi ile enerji tüketim değerlerinin minimize edilmesi planlanmakta olup taze hava santralinin ısı geri kazanım ünitesi ve C₂O sensörlü seçilmesi konuya verilen önemi göstermektedir. Projede referans binaya göre en az %25 enerji verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Böylece enerji giderlerinde maksimum tasarruf sağlanacaktır.

ASHRAE 90.1-2007 standardında belirtilen minimum verim değerlerinin üzerinde performansa sahip cihaz (klima santrali, 3 borulu VRF, Kazan, frekans konvertörlü hidrofor ve sirkülasyon pompaları vb.) seçimleri yapılmıştır. Projede ısı geri kazanım ünitesine sahip klima santrali kullanımı öngörülmüştür.

Tüm bu sistem tasarım ve ekipman seçimleri enerji verimliliğini direkt olarak etkilemekle birlikte sera gazı emisyonlarına (enerji/kaynak verimliliği) doğrudan ve pozitif yansımaktadır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri ve tam yükte en az %87 verime sahip led aydınlatma armatürü sürücülerini kullanılacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip olup, en az %93 verime sahip alternatör kullanılacaktır.

Projenin kesintisiz güç kaynağı sistemleri yüksek verimli olarak tasarlanmış olup, modda en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri kullanılacaktır.

Ayrıca diğer tüm projelerimizde enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri ile tam yükte en az %87 verime sahip Led Aydınlatma Armatürü Sürücülerini kullanılmaktadır. Ortak alanlardaki armatürler sensörlü tercih edilmiş, kullanım dışı kapalı konumda enerji tasarrufu hedeflenmiştir. Kesintisiz güç kaynağı sistemleri de yüksek verimli olarak tasarlanmış; on-line çift çevrimli teknoloji ile en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri tercih edilmiştir.

Soğutma Sistemi

Soğutma sistemi bina genelinde 10,7 MVA kapasiteye sahiptir. Soğutma sisteminin ayrı takibi ile ilgili olarak bina genelinde kalorimetre imalatları yapılmıştır. Bu kalorimetreler soğutma sağlanan alanlardaki tüketimin mahal bazında takibine izin vermektedir.

Bina soğutma sistemi otomasyon üzerinden kontrol edilmekte olup, binanın verimli soğutulabilmesi için otomasyon sistemine bağlı tüm ekipmanlar soğutma ihtiyacına göre kapasitesini (pompa hızı, fan hızı vb.) otomatik olarak ayarlamaktadır. Sistem, gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmesini sağlamaktadır.

Ara mevsim geçişlerinde daha düşük kapasiteli ancak daha verimli chiller grubu kullanılarak enerji verimi sağlanmaktadır.

Dış hava sıcaklığının izin vermesi durumunda dışarıdan alınan taze hava ile iç ortam soğutularak enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri (Yürüyen Merdivenler ve Asansörler)

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri bina genelinde 5,6 MVA kapasiteye sahiptir. Ünitelerin tümü kullanılmadığı durumlarda motor, ekran, aydınlatma vb. ekipmanları kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Port Sistemine (Destination Control) sahip olan üniteler bir seferde maksimum sayıda yolcu minimum sürede taşıyacak şekilde yolcu kabul ettiğinden bu çalışma mantığı ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Belirli üniteler rejeneratif özelliğe sahip olup, üniteler düşük yük veya tam yük durumunda kuyudaki pozisyonuna bağlı olarak elektrik sistemine enerji vermekte, ünitelerin bu özelliği de enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Aydınlatma ve Priz Altyapısı

Aydınlatma ve Priz Altyapısı yaklaşık olarak 13,9 MVA kapasiteye sahiptir. LEED kriterlerine uygun olarak tüm aydınlatma ekipmanları panolarda bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Kule-2 katlarının enerji tüketimleri bağımsız enerji analizörleri tarafından sayaçlandırılmaktadır.

Ziraat Finans Grubu dışı kiracılara İFM A.Ş. aracılığı ile kiralanacak Podyum Zemin ve Podyum 1. Kat mağaza alanları da bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Ziraat Finans Grubu kullanıcılarına hizmet veren ortak mutfak alanları bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Binadaki mekanların güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardında tavsiye edilen güç yoğunluklarından en az %10 daha az olacak şekilde tasarlanmıştır.

Ofis alanlarında aydınlatma armatürleri varlık ve aydınlık seviyesi sensörüne bağlanmıştır. Ofisteki aydınlatma ofiste çalışan bulunup bulunmadığını sensör vasıtası ile algılamakta ve ofiste personel yoksa aydınlatmayı kapatmaktadır. Aynı sensör mesai saatlerinde dışarıdan alınan ışık seviyesini ölçmekte ve gereksiz enerji kullanımını engellemek için aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini azaltmaktadır. Sistemin bu davranışı enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Ofis alanlarındaki bilgisayar, yazıcı, video konferans cihazı vb. ekipmanları UPS cihazları tarafından beslenmektedir. UPS cihazları üzerindeki yüke bağlı olarak ihtiyaç duyulmayan modülleri kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

İnsan Kaynakları

Ziraat GYO çalışanları ile büyüme ve gelişmenin yanı sıra insanı odağında tutan çalışma koşullarının önemine inanır.

Şirket en değerli varlığı olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm çalışanlarına eşit fırsatlar ve haklar sunmaktadır.

Ziraat GYO'nun insan kaynakları politikasının tespit ve uygulamasında;

- Şirketin kurumsal değerleri, misyonu, vizyonu ve stratejik hedefleri ile uyumlu insan kaynakları politikasını ve kültürünü oluşturan,
- İnsan kaynağının sürdürülebilir verimlilik, kârlılık ve müşteri odaklılık ilkelerine bağlı çalışmasını sağlayan,
- Çalışanların Şirkete bağlılığını artırmayı hedefleyen temel ilkeler esas alınır.

Deneyimsiz personel alımları, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yapılan sınav ve mülakatlarla gerçekleştirilir. Görev pozisyonları; proje sayısına, iş yoğunluğuna, teknolojik imkânlar ve sektördeki gelişmelere göre güncellenir. Toplam çalışan sayısı, güncellenen görev pozisyon sayısına göre değişen dinamik bir yapıdadır.

Ziraat GYO'da çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır.

Ziraat GYO, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını [İnsan Kaynakları Yönetimi Politikasının](#) temeli olarak görmektedir.

Şirkette çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans kriterleri hususunda çalışanlar bilgilendirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içinde fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.

Eğitim programları ile sağlanan gelişme

Ziraat GYO çalışanlarının bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

2023 yılında tüm çalışanlara

- “Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi”,
- “Bilgi Güvenliği”,
- “Kişisel Verilerin Korunması Kanunu” ve

- “İş Sürekliliği ve Acil Durum Yönetim Sistemi”

konularında farkındalık eğitimleri verilmiştir.

Çalışanlar yıl içerisinde kendi alanlarına özgü konularda da teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Bu kapsamda; personelin mesleki bilgi ve becerilerini geliştirerek iş kalitesi ve verimliliğinde artış sağlamak amacıyla, çalışanların görev yaptığı birimde gerekli olan lisansların (SPL düzey 1-2-3, SPL gayrimenkul değerlendirme lisansı vb.) alması konusunda destek verilerek, sınav ücretinin ve söz konusu lisansların yenilenmesine yönelik zorunlu eğitim katılım ücretleri ile Ziraat GYO teknik personelinin üyesi olduğu (Makine Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası vb.) oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

Bunlara ek olarak; Ziraat Finans Grubu’nun e-eğitim platformu, kendisini mesleki ya da kişisel olarak geliştirmek isteyen tüm çalışanlar için ilgi çekici birçok e-eğitim, çeşitli sertifika programları, video, ses dosyası ve doküman sağlamakta olup, tüm çalışanların kullanımına açıktır.

2023 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 40 olan Şirketin, kadın çalışan oranı %33 olurken, üst düzey ve orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %36 seviyesindedir. 2023 yılında 2 kadın, 8 erkek olmak üzere 10 yeni çalışan Ziraat GYO bünyesine katılmış; raporlama döneminde 3 çalışan terfi etmiştir. Terfi eden çalışanların 1’i kadındır.

Yan haklarla desteklenen çalışan değer önerisi

Ziraat GYO, çalışanlarına hayat sigortası ile grup sağlık sigortası yaptırılmaktadır. Çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda brüt maaşlarının belli bir oranına kadar işveren katkısı yapılmaktadır. Buna ek olarak; tüm çalışanların bireysel emeklilik hesaplarına sabit bir meblağ olmak üzere koşulsuz bireysel emeklilik ödemesi gerçekleştirilmektedir.

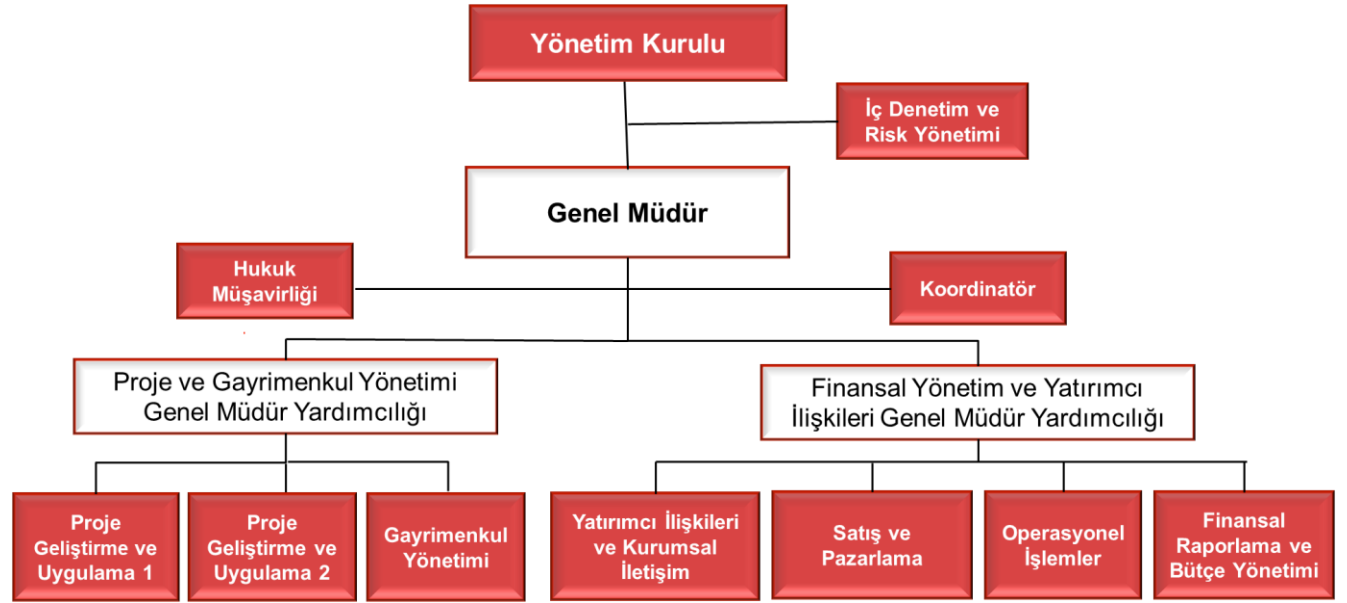
Personele günlük yemek ücreti ödemesinin yanı sıra ulaşım için servis imkânı sunulmaktadır.

Ziraat GYO, çalışanlarının 2-6 yaş arasındaki çocukları için belli bir tutara kadar kreş desteği de sağlamaktadır.

Milli Eğitim Bakanlığı’nca düzenlenen Liselere Geçiş Sistemi ve Ö.S.Y.M. tarafından düzenlenen Yükseköğretim Kurumları sınavları sonucunda alınan puan ve yüzdelerle dilim ile başarı sıralamasında ilk 1.000 içerisinde yer alan çalışan çocukları ile Federasyona bağlı olarak Türkiye, Avrupa ve Dünya şampiyonaları ile Olimpiyat Oyunlarında bireysel dallarda ilk 3 dereceye giren ve uluslararası sanat, bilim ve teknoloji gibi alanlarda ilk 3 dereceye giren personel çocuklarının elde edeceği başarıyı ödüllendirmek amacıyla çalışanlara “Aile Başarı Ödülü” ödemesi yapılır.

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

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



Ziraat GYO Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticileri

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2023	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Üst Düzey Yöneticiler

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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı
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
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	General Enerji -Koordinatör
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

Dönem içindeki yönetim değişikliklerine ilişkin detaylar

Ziraat GYO'da 2023 yılında meydana gelen Yönetim Kurulu Üyesi ve Üst Düzey Yönetici değişiklikleri şöyledir.

- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Yunus SÖNMEZ 16 Mart 2023 tarihi itibarıyla istifa ederek görevinden ayrılmıştır. Boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2023 tarih ve E-12233903-110.07.07-37563 sayılı uygunluk yazısı çerçevesinde, Sn. Yüksel DEMİRCİ, kalan süreyi tamamlamak üzere, atanmıştır. 16 Ağustos 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunularak kabul edilmiştir.

- Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı Sn. Murat KARABAĞ, 2 Ağustos 2023 tarihinde Koordinatör olarak atanmış, yerine eş zamanlı olarak Sn. Atakan BEKTAŞ atanmıştır.

Raporlama Dönemindeki Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Ziraat GYO Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu 2023 yılı içerisinde 28 defa toplanmış ve 81 adet karar almıştır.

Elektronik Genel Kurul Toplantısı

6102 sayılı TTK'nın 1527. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım sağlanması, borsaya kote şirketler açısından zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; Şirketimizin 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 16 Ağustos 2023 Çarşamba günü saat 16.30'da İstanbul İFM Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabildiği EGKS aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya 4.599 milyon TL sermaye karşılığı %97,99 oranında katılım sağlanmıştır. Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmamıştır.

Kar Payı Dağıtımı

Ziraat GYO; 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.

Bu çerçevede; Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan 230.280.373,32 TL tutarındaki 2022 yılına ilişkin net dağıtılabilir dönem kârının %10'luk kısmı olan 23.028.037,33 TL, 27-29.09.2023 tarihlerinde Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak dağıtılmış olup, kalan tutar olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere sağlanan mali haklar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde, Ziraat GYO Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 13.375.999,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Ziraat GYO 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. 2023 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler

Hem Türk Ticaret Kanunu hem de Kurulun olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca; Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi'nin tüm üyeleri bağımsız üyeler arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitelerinin başkanlık görevleri de bağımsız üyelerce icra edilmektedir. SPK tebliğleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yürütmektedir.

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 2023 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Mustafa Hilmi ÇELİK	Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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. Komite bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmekte

ve rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite 2023 hesap döneminde 2 defa toplanmış, Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri	
Mustafa Hilmi ÇELİK	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
Pelin KILIÇ	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

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.

Komite 2023 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI	Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

Bağımsızlık Beyanı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim. II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören

şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliğı hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değışikliğı kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileteceğimi beyan ve kabul ederim.

Dönem İçindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Yunus SÖNMEZ

Yüksel DEMİRCİ

Mustafa Hilmi ÇELİK

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	İSTANBUL AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	İSTANBUL KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	İSTANBUL MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	İSTANBUL MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	İSTANBUL BAĞÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	İSTANBUL CAĞALOĞLU BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	İSTANBUL BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	İZMİR ALSANCAK BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	İSTANBUL ERENKÖY PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	İZMİR EFES BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	İZMİR KARABAĞLAR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS
17	MUĞLA BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	ANKARA KIZILAY BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	İSTANBUL GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	İSTANBUL KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ANKARA CEBECİ BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	İSTANBUL ŞEHREMINİ BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	İZMİR BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	İZMİR ÇINARLI BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	İSTANBUL TÜNEL BİNASI	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	İSTANBUL TAKSİM BİNASI	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	İSTANBUL BAYRAMPAŞA PROJESİ	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	ANKARA YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	ANKARA YENİŞEHİR BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	İSTANBUL GÖZTEPE PROJESİ	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	İSTANBUL LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	İSTANBUL KARAKÖY/PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAĞÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	İSTANBUL ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
38	İSTANBUL CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	KOCAELİ KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	İZMİR BAYRAKLI PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KOCAELİ KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	İSTANBUL PIRLANTA SİTESİ (1 DÜKKÂN)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
45	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİĆ
46	MUĞLA FETHİYE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
47	MANİSA SARUHANLI PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
48	İZMİR KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	İSTANBUL GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	İSTANBUL HERDEM SAĞLIKLI YAŞAM KÖYÜ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	ADANA SEYHAN ARSASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	AFYON EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	BURSA KARACABEY SAADET ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	BURSA KARACABEY PROJESİ/RUNGUÇPAŞA ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
57	HATAY İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
58	MALATYA BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
59	SİVAS SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
60	İSTANBUL SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
61	İSTANBUL SULTANBEYLİ MİMAR SİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
62	TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
63	İZMİR BAYRAKLI ARSALARI 40015/1-40021/1	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

Kusenberg Kulaly Jacob Steuerberatungsgesellschaft

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.

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

Ziraat GYO ile aldığı anılan kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Ziraat GYO’nun Bağlı Ortaklıkları, İş Ortaklıkları ve Şubesi

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin %100’üne sahiptir.

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. Ziraatbank BH d.d.’nin de kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun %100’ü Şirketimize aittir. 8 katında Ziraat Bank BH dd’nin 4 katında yerel firmaların kiracı olduğu Saraybosna Binası’nın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir.

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, bir bölümü Almaty Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılması planlanan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır.

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

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 Yönetim'e ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerlendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri 2 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşan Denetim Komitesi'ne sunulmaktadır.

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 doğrultusunda 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 bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. Maddesi'nin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 3378. Maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378. Maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mayıs 2024

Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü

Şirketimizin, 2023 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2023 yılına ilişkin Bağlılık Raporu'nda Ziraat GYO, hâkim ortağı ve hâkim ortağın bağlı ortaklıkları ile yıl içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya alınması gereken önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nca belirlenen [Kâr Dağıtım Politikası](#) kurumsal internet sitesinde erişime açıktır. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile düzenlenmiştir.

Ziraat GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, 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.

Kredi Derecelendirme Notları

Ziraat GYO 2023 yılında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından değerlendirilerek ilk derecelendirme notunu almıştır. Derecelendirme süreci boyunca iletişim ve bilgi/belge temini Yatırımcı İlişkileri tarafından sağlanmıştır. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan "AAA (tr)" düzeyinde belirlenmiş olup, notların tümü aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Negatif Görünüm)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.Ara.23	31.Ara.22	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)	95%	96%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	1%	1%	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	10%	6%	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)	2%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	0%	0%	Azami %10

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Türk Ticaret Kanunu'nun 397.maddesi gereğince Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmektedir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş, ayrıca süreç denetimi yapmaktadır.

Şirketimiz; Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olması sebebiyle, Banka'nın Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından, ayrıca 03.12.2010 tarih ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 4.maddesi kapsamında ise Sayıştay tarafından denetlenmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

- Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı iznimiz 2024 yılında 5 yıllık süreyi doldurduğundan II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği hükümleri uyarınca Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000.- TL (Yedimilyar Türk Lirası) tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000.- TL (Onmilyar Türk Lirası)'ye çıkarılması, bu kapsamda Esas Sözleşme'nin Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i başlıklı 7. maddesinin ekteki şekilde tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurulmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

- Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi'nde bulunan, tapunun 3754 ada, 1 parselinde kayıtlı 19.627,81 m² yüzölçümlü arsa 19.01.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.
- Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan, tapunun 7949 ada, 2 parselinde kayıtlı 12.545,05 m² yüzölçümlü arsa 19.01.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.
- Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 0 ada 2734 parselinde kayıtlı 4.919,99 m² yüzölçümlü arsa ile Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 ada 3310 parselde kayıtlı 4.935,09 m² yüzölçümlü arsa 26.03.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.

Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtdışında devam eden önem düzeyi düşük 5 adet devam eden davamız bulunmaktadır.

Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Ziraat GYO yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Dönem İçindeki Mevzuat Değişiklikleri

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine eklenen fıkralara ilişkin "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 12.05.2023 tarih ve 32188 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7346)" yayımlanmış olup, anılan karar uyarınca KDV oranlarında yapılan değişiklikler 10.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.
- 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "İstanbul Finans Merkezi Yönetmeliği (Karar Sayısı: 7364)" yayımlanmıştır.
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) 23.11.2023 tarihinde Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da (TMS 29) yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmasına yönelik kararı yayımlanmıştır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca Kurulun finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (TMS 29) hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.
- 29.12.2023 tarih ve 32414 sayılı Resmî Gazete’de “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ile Türkiye Sürdürülebilirlik Standartlarının Uygulama Kapsamı” yayımlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum konusunda azami özeni göstermektedir. Ziraat GYO olarak; gerek başarılı iş uygulamalarının sürdürülmesi, gerekse paydaşlarımıza sürdürülebilir katma değer sağlamak adına bu ilkeler ışığında hareket etmenin önemine inanıyoruz.

Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün çalışmalarını gözetmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması ve Komite’nin sekreteryası işlerinin yürütülmesi görevleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK’nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 11. Maddesi kapsamında öngörülen görevlerin yerine getirilmesi için Şirketin kuruluşuyla birlikte oluşturulmuştur. Bölüm; yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetlerini yürütmek, yönetim kuruluna raporlama yapmak ve pay sahipliği haklarının kullanımı konularında faaliyet göstermektedir. Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölümü, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlıdır ve yılda en az bir kere yürütmekte olduğu faaliyetlere ilişkin rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi’nin doğal üyesidir ve “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3”, “Sermaye Piyasası Türev Araçlar” “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı” lisanslarına sahiptir. Bölümde görevli personele ilişkin tüm bu hususlar ve iletişim bilgileri KAP’ta açıklanmaktadır.

Ziraat GYO, kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemin bir sonucu olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, uyulması zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uymakta; zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlamaktadır. Söz konusu ilkelerin gereklerinin, Şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi amacıyla gerekli çalışmalar titizlikle yürütülmekte olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik

alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında henüz uyum sağlanamayan ilkelerin de gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uygulamaya geçirilmesi değerlendirilecektir.

Şirket, zorunlu olmayan ilkelerden; 1.7.1, 2.1.4, 3.3.1, 3.3.5, 3.3.8, 4.4.7, 4.6.5 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.4.2, 1.5.2, 3.2.1, 4.2.8, 4.3.9, 4.5.5, 4.6.1 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Yıl içerisinde tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan; mevcut kurumsal yönetim uygulamalarımız hakkında bilgi veren Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ve SPK tarafından yayınlanan gönüllü ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF), SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır. KYBF ve URF'de dönem içerisinde önemli değişiklikler olması durumunda gerekli güncellemeler yapılacaktır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı

Bulunmamaktadır.

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı

2023 yılı içerisinde özel denetçi talebi bulunmamaktadır.

Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı

Bulunmamaktadır.

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1172732>

Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı

Eş anlı olarak sunulmamakla birlikte, İngilizce doküman Şirket web sitesinde yayımlanmıştır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Dönem içerisinde, madde 9 kapsamında KAP duyurusuna konu ilişkili taraf işlemi olmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1230759>

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Bağış Politikası

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

Bağış Politikası, 19 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş olup, bu tarihte Şirketimiz halka açık olmadığından KAP bildirimi yapılmamıştır.

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası

Esas Sözleşmenin 26. ve 27. maddelerinde düzenlenmiştir.

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi

16.08.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ilişkin genel kurul toplantısına pay sahipleri ve temsilcileri dışında Şirketi temsilen Yönetim Kurulu Üyesi, ilgili Şirket personeli ve bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmıştır.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı

Evet

Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları

A Grubu payların yönetim kuruluna aday göstermede imtiyaz hakkı bulunmaktadır. İmtiyaz hakkı veren A Grubu pay sahibi T.C.Ziraat Bankası A.Ş., A grubu pay oranı %15,22'dir.

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı

81,06%

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Bulunmamaktadır.

1.6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Kâr Dağıtım Politikası https://ziraatgyo.com.tr/tr/kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	16.08.2023
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	97,991580%
Doğrudan temsil edilen payların oranı	0,000251%
Vekaleten temsil edilen payların oranı	97,991329%
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 12
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	48
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1172732 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1186183 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1190480

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**2.1. Kurumsal İnternet Sitesi**

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	"Hakkımızda" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Hakkımızda>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu**2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları**

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları" "Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler"
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Komiteler"
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler"
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"Diğer Hususlar"/ "Mevzuat Değişiklikleri"
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"Diğer Hususlar"/ "Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar"
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar"
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıkları ve iş ortakları mevcuttur. "Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları"
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası

MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde Şirketimizin bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Bulunmamaktadır.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	-
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yazılı bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Söz konusu hususlar, Şirketimizin iç ve dış denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Çalışanların menfaat sağlama yasağı "Disiplin Yönetmeliği" ile düzenlenerek, tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur.

YÖNETİM KURULU-I**4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Hüseyin ÖZUYSAL (Yönetim Kurulu Başkanı) ve Levent MARMARALI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Şirketi her konuda en geniş şekilde müşterek temsil ve ilzam yetkisi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi"
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüseyin ÖZUYSAL
İcra başkanı / genel müdürün adı	Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Böyle bir politika bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
HÜSEYİN ÖZUYSAL	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	12.05.2021			İlgisiz	Evet
LEVENT MARMARALI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	1.11.2016			İlgisiz	Evet
PEYAMI ÖMER ÖZDİLEK	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	4.12.2019			İlgisiz	Evet
MUSTAFA HİLMİ ÇELİK	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	19.06.2020			Hayır	Hayır
YÜKSEL DEMİRCİ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	8.05.2023		Değerlendirildi	Hayır	Evet

YÖNETİM KURULU-II**4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli**

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	28
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	100%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Esas Sözleşme
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2023 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Komiteler"
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komitelere ilişkin çalışma esasları Şirketin halka arzından önce belirlendiğinden KAP duyurusu bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Mustafa Hilmi ÇELİK	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin KILIÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Mustafa Hilmi ÇELİK	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşılıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI", "GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI"
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II					
Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi		%67	%33	2	2
Denetim Komitesi		%100	%100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%100	%50	6	6

2023 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırmaya işlem yapmaktan kaçınmıştır	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.					X	İlgili hesap dönemi içerisinde herhangi bir bağış ya da yardımda bulunulmamıştır.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırmaya herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyazı bulunmaktadır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimizin beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmaması birlikte, internet sitemizdeki yayımlanan Etik İlkeler çerçevesince Şirketimiz, pay sahiplerine eşit davranarak haklarını korur ve sahip oldukları hisse sayısına bakmaksızın aynı değeri verir. Yatırımcılarımızdan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi öngörülmektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırmaya herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Borsada işlem gören B grubu payların serbestçe devrini zorlaştırmaya uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmektedir.

2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ

2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitemiz İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da yer almaktadır.

2.2. FAALİYET RAPORU

2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					

3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI

3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ

3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas Sözleşme'de veya İç Yönetmelik'te çalışanların yönetime katılımına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte, bu bağlamda herhangi bir işlem olmamıştır.

3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirketimizde fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası vardır. Şirketimizin bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte vekalet esasına göre çalışılmaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamakla birlikte, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme de yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					

3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER

3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					

3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK

3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					

4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ

4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					

4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.

4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulu kadın üye oranını artırmaya ilişkin herhangi bir şirket politikamız yoktur. Şu an için Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakta birlikte, önümüzdeki dönemde Yönetim Kurulumuzda kadın ve erkeklerin dengeli bir şekilde temsil edilmesini sağlamak için azami çaba gösterilecektir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					

4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ

4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.				X		Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantıları, üyelerin tümünün katılımıyla gerçekleşmiştir.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinden bazıları ilgili mevzuat sınırları çerçevesinde birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.				X		Komitelerce danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur	X					

4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu için performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak açıklama kişi bazında değil, toplu olarak yapılmaktadır. Buna ek olarak Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılına ilişkin aylık ücretleri belirlenmiş, söz konusu toplantı tutanakları Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır.

Ziraat GYO 2023 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu		UYUM DURUMU				AÇIKLAMA	KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE İLİŞKİN RAPOR BİLGİSİ / BAĞLANTI
		EVET	KISMEN	HAYIR	İLGİSİZ		
A. Genel İlkeler							
A1. Strateji, Politika ve Hedefler							
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X			Yönetim Kurulu kararı ile öncelikli görülen çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları çerçevesinde gerekli politikalar oluşturulmuş ve ÇSY konulardan kaynaklanabilecek risklerin belirlenerek yönetilmesi ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X					https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketimizin ÇSY politikaları ile uyumlu vizyon, misyon ve ortaklık stratejisi kamuoyuna açıklanmıştır. Bu politikalara uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerimiz ise önümüzdeki dönem 2023 Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklanacaktır.	Faaliyet Raporu _ Sunuş
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketimizde sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürlüğün liderliğinde icra edilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Söz konusu çalışmalar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X				Şirketimizin ÇSY politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, "2023 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" dahilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirmiştir.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında önümüzdeki dönemlerde yapılması planlanmaktadır.	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		Şirketin sürdürülebilirlik performansı yayımlanmaya başlandığında, ÇSY kilit performans göstergeleri de baz yılı göre yayımlanacaktır.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		X			Sürdürülebilirlik performansını iyileştirici çalışmalara Faaliyet Raporu'nda yer verilmiştir.	Faaliyet Raporu _Sürdürülebilirlik
A3. Raporlama							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		X			Yıllık Faaliyet Raporumuzda sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgi verilmekle birlikte, sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemler henüz kamuya açıklanmamıştır. Konuya ilişkin çalışmalar devam etmektedir.	
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X		Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında önümüzdeki dönemlerde açıklanacaktır.	
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket aleyhinde ÇSY konularında açılan dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama							
A4.4	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		Bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılara doğrulanılan ÇSY Kilit Performans ölçümleri yapılmamaktadır. Konuya ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.	

	B. Çevresel İlkeler					
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		X		Bu hususlara ilişkin çalışmalar devam etmektedir.	
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu hazırlanmasına ilişkin çalışmalar sürmektedir.	
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		X		Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödül sistemimiz bulunmamaktadır.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olunup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimiz; GYODER Sürdürülebilirlik Komitesi, ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar Demeği) üyeliğiyle çevresel ve sosyal konularda ilgili politika oluşturma süreçlerine katkı sağlamaktadır. Konuya ilişkin kamuoyu açıklamamız olmamıştır.	
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimiz başta LEED Platinum Sertifikalı İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerimiz başta olmak üzere mevcut bina ve projelerimizin yeşil bina kriterlerine uygunluğunu gözetmeye özen göstermektedir. Bununla birlikte sera gazı ölçümüne henüz başlamamıştır.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar yapılacaktır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	X			Bu konuda çalışmalar yapılmaktadır, ancak henüz kamuya açıklama yapılmamıştır.	
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	X			Projelerimizde yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanımı ve gri suyun geri dönüşümlü uygulamalarına yer verilmektedir. Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			X		
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.			X		
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X		
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	

C. Sosyal İlkeler						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		X		Söz konusu hususlar Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X			Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadımlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X			Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X			Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X		Şirketimiz en değerli aktifi olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanların yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanınmakta; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile fırsat eşitliğini gözetmektedir. Bu kapsamda oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Anılan politikalarda sendikalaşma hakkına ilişkin bir husus bulunmamakta birlikte, sendikalaşmaya engel bir husus da bulunmamaktadır. Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan İnsan Kaynakları Yönetmeliği kapsamında açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X			Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan Disiplin Yönetmeliği kapsamında oluşturulmuştur.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X			Konuya ilişkin faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X		Sektörel tehlikeler ve riskler göz önünde bulundurularak ihale hazırlık aşamalarında mevcut yerel mevzuat ve yurtdışı İş Sağlığı ve Güvenliği uygulamaları değerlendirilerek alınacak asgari sağlık ve güvenlik şartlarını belirlenmiştir. Bunun yanında Şirket içinde İş Sürekliliği Planımız bulunmaktadır.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X			İş kazalarını önleme ve iş sağlığının korunması amacıyla gerekli önlemler alınmakta, aynı zamanda konuya azami hassasiyet gösterilmektedir. İş kazası istatistikleri izlenmekte ve kurumsal yönetim bilgi formu ile KAP'ta kamuya açıklanmaktadır.	
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			KVKK ve Gizlilik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/gizlilik
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Etik Kurallarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimizin müşteri memnuniyeti politikası, Etik İlkeler ve Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır. Kurumsal internet sitemizde müşteri şikâyetlerinin iletilebileceği adresler belirtilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X			Kurumsal internet sitemizde Bilgilendirme Politikamıza yer verilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bilgilendirme-politikasi
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar yapılacaktır.
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X	Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.		X		Sürdürülebilirlik Raporu çalışmalarını tamamlayıp, endekste yer almak Şirketimizin öncelikli hedefleri arasındadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri						
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X			Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X			Gerek sosyal sorumluluk projeleri ile gerekse sürdürülebilirlik eğitimleri ile farkındalığın artmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, bu alandaki çalışmalarımız artarak devam edecektir.	

İletişim

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye /İSTANBUL

T 0216 590 15 40

F 0216 590 15 45

E-posta

Yatırımcı İlişkileri

yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr

investorrelations@ziraatgyo.com.tr

Genel İletişim

info@ziraatgyo.com.tr