

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

HAZİRAN 2025 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 12 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihli özet konsolide finansal tabloları hakkındaki 12 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporumuzun Şartlı Sonucun Dayanağı bölümünde açıklandığı üzere; 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından TMS 12 Gelir Vergileri standardı gereklilikleri dışında geçici farklar üzerinden %10 oranı kullanılarak 1.042.550.395 TL tutarında ertelenmiş yükümlülüğü muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu ertelenmiş vergi yükümlülüğü TMS 12 uyarınca dağıtılmamış karlar için geçerli vergi oranı olan %30 kullanılarak hesaplanmış olsaydı ilişikteki 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarda raporlanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 1.785.133.308 TL daha fazla, net dönem karı ve özkaynaklar 1.785.133.308 TL daha az olacaktı.



Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, Şartlı Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen husus hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

C. FİNANSAL DURUM

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

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

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

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2025 – 30.06.2025 tarihleridir.

2. Şirket Profili

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

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejilerimiz

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

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.06.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

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

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

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Himmet AKSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	10.06.2024	10.06.2027
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10.06.2024	10.06.2027
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	10.06.2024	10.06.2027
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Muhittin SOYVURAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2025	10.06.2027
Ali Şükrü KOÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2025	10.06.2027

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

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

Yönetim Kurulu, 01.01.2025-30.06.2025 tarihleri arasında 11 defa toplanmış ve 29 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

30.06.2025 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 12.581.625,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

7. Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır.

Komite yılın ilk yarısında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

Ali Şükrü KOÇ	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Pelin KILIÇ	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi

Denetim Komitesi

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

Komite, 01.01.2025-30.06.2025 tarihleri arasında 2 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Muhittin SOYVURAL	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Şükrü KOÇ	Komitesi Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Muhittin SOYVURAL	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sürdürülebilirlik Komitesi

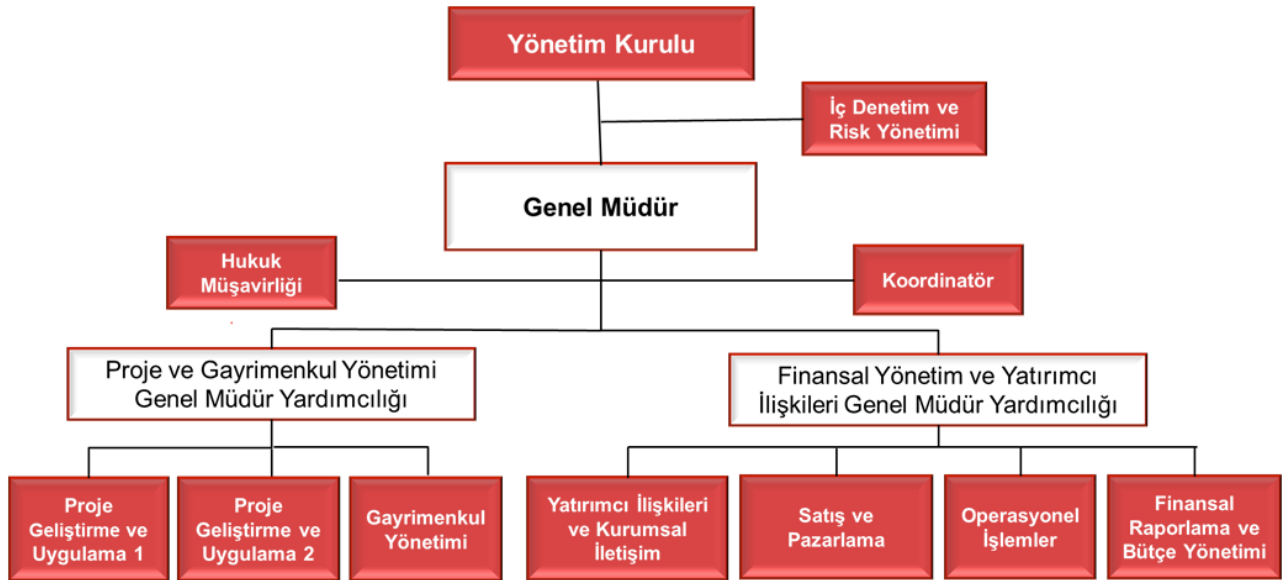
Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) alanlarındaki performansını iyileştirmek, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlamak ve uzun vadeli değer üretimini desteklemek amacıyla 2025 yılı Haziran ayında "Sürdürülebilirlik Komitesi" oluşturulmuştur. Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarında ürettiği değeri arttırarak sürdürülebilirlik stratejisinin belirlenmesi, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının tespit edilerek yönetilmesi ve bu sayede Şirkete

ileriye dönük faaliyet ve yatırım önerilerinin sunulması faaliyetlerinin Komite tarafından yürütülmesi planlamaktadır.

Komite üyelerine aşağıda yer verilmektedir.

Muhittin SOYVURAL	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Komitesi Üyesi	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Atakan BEKTAŞ	Komitesi Üyesi	Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı
Vedat ÇELİKBİLEK	Komitesi Üyesi	Proje ve Gayrimenkul Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı
Pelin KILIÇ	Komitesi Üyesi	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi
Elif ERSİN KUGU	Komitesi Üyesi	Proje Geliştirme ve Uygulama-1 Yöneticisi

8. Organizasyon Yapısı



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

30.06.2025 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 42'dir.

9. Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabılır kârın en az %10'unun, İstanbul

Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

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

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

2025 yılının ilk yarısında küresel ekonomi, jeopolitik risklerin ve bölgesel çatışmaların etkisiyle dalgalı ancak dirençli bir performans sergiledi. Özellikle Orta Doğu'da İran ile İsrail arasında artan gerilim ve Ukrayna-Rusya savaşı gibi faktörler, küresel piyasalarda oynaklığı artırdı. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme ivmesi genel olarak yavaşladı da ekonomik faaliyetler büyük ölçüde istikrarını korudu. Enflasyonda gözlenen kademeli gerileme, para politikasında sıkı duruşun kısmen gevşetilmesine zemin hazırladı da önde gelen merkez bankaları faiz indirimlerine temkinli yaklaştı ve veri odaklı, ihtiyatlı politikalarını sürdürdü.

ABD Merkez Bankası (Fed), Haziran ayı toplantısında federal fonlama faiz aralığını beklentilerle uyumlu olarak %4,25-%4,50 bandında sabit tuttu. Fed, geçen yıl toplam 100 baz puanlık faiz indiriminin ardından bu yılın başında gevşeme döngüsüne ara vermişti. Fed Başkanı Powell toplantının ardından yaptığı konuşmada, artan belirsizliğe rağmen ekonominin sağlam bir konumda olduğunu, işsizlik oranının düşük kalmaya devam ettiğini, iş gücü piyasasının maksimum istihdamda veya ona yakın olduğunu, enflasyonun ise önemli ölçüde düşmesine karşın uzun vadeli %2 hedefinin biraz üzerinde seyrettiğini belirterek, mevcut para politikası duruşunun, olası ekonomik gelişmelere zamanında yanıt vermek için iyi bir yerde olduğunu söyledi. Karar sonrası

ekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Banka, ABD ekonomisinin büyüme tahminini bu yıl ve gelecek yıl için aşağı yönlü revize ederken 2027 yılı için aynı seviyeyi korudu. Buna göre; 2025 yılına ilişkin büyüme tahmini %1,7'den %1,4'e ve 2026 yılı için %1,8'den %1,6'ya aşağı yönlü revize edilirken, 2027 yılı için %1,8 seviyesinde korundu. Bu kapsamda; çekirdek enflasyon tahminleri, bu yıl için %2,8'den %3,1'e yukarı yönlü revize edilirken, 2026 yılı için %2,2'den %2,4'e ve 2027 yılı için ise %2'den %2,1'e yükseltildi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayı toplantısında faiz oranlarını beklentilerle uyumlu olarak 25 baz puan indirerek temel refinansman faiz oranını %2,40 seviyesinden %2,15 seviyesine, marjinal borç verme faiz oranını %2,65 seviyesinden %2,40 seviyesine, mevduat imkânı faiz oranını ise %2,25 seviyesinden %2 seviyesine indirdi. Ayrıca Banka, belirsizliklerin olduğu mevcut koşullarda, uygun para politikası duruşunu belirlemek için veriye dayalı ve toplantı bazında bir yaklaşım izleyeceğini ve kararların, gelen ekonomik ve finansal veriler, altta yatan enflasyonun dinamikleri ve para politikası iletiminin gücü ışığında enflasyon görünümüne ilişkin değerlendirmesine dayanacağını belirtti. Banka, Euro Bölgesi için büyüme tahminleri 2025 yılı için %0,9 seviyesinde korurken, 2026 yılı için %1,2'den %1,1'e hafif aşağı yönlü revize etti. 2027 yılı büyüme tahmini de %1,3 seviyesinde korundu. Manşet enflasyon tahminleri ise 2025 için %2,3'ten %2'ye hafif aşağı yönlü revize edilirken, 2026 yılı enflasyon tahmini ise %1,9'dan %1,6'ya aşağı yönlü revize edildi. 2027 yılı tahmini %2 seviyesinde korundu.

Çin Merkez Bankası'nın (PBoC) beklentilerle uyumlu olarak 1 yıllık kredi temel faiz oranını %3 seviyesinde, konut kredisi gibi uzun vadeli krediler için gösterge olan 5 yıllık kredi temel faiz oranını ise %3,50 seviyesinde sabit tuttu. Böylece Banka, Ekim ayındaki toplantısında faizleri indirmesinin ardından Mayıs ayı toplantısındaki ikinci faiz indiriminin ardından faizleri sabit tutarak önceki indirimlerinin etkilerini izlemeyi tercih etti. Öte yandan; Çin ekonomisinin yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda büyüme hızı, Trump'ın tarife politikalarının ve karşılıklı tarife hamlelerinin olumsuz etkilerine karşın son dönemde iki ülke arasındaki ticari gerilimin azaltılmasına yönelik atılan adımlar ve Çin yönetiminin kapsamlı parasal ve mali teşvik adımlarının etkisiyle %5,4 seviyesinden %5,2 seviyesine hafif yavaşlamakla birlikte beklentilerin üzerinde gerçekleşti.

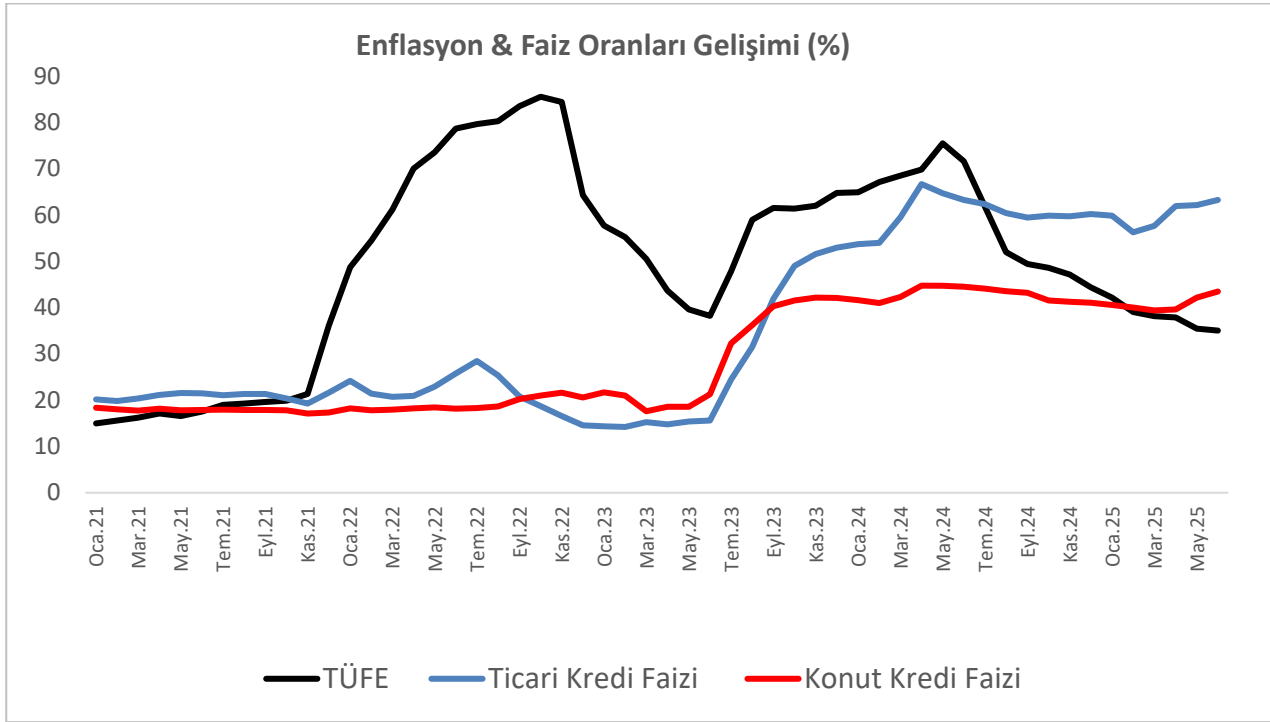
Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Haziran ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ölçekte artan belirsizliklere dikkat çekerek, küresel büyüme tahminini 2025 yılı %3,1'den %2,9'a, 2026 yılı için ise %3'ten %2,9'a düşürdü. Dünya Bankası tarafından yayımlanan Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise artan ticaret gerilimleri ve politika belirsizliği nedeniyle küresel ekonomik büyümenin bu yıl, küresel resesyonlar hariç tutulduğunda, 2008'den bu yana en yavaş hızına düşmesinin beklendiği belirtildi. Buna göre; küresel ekonomik büyümenin 2025'te yavaşlayarak %2,3'e gerilemesinin beklendiği ve bu oranın yıl başında öngörülen seviyeden neredeyse yarım puan daha düşük olduğu kaydedildi.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

OECD Haziran ayı raporunda, Türkiye ekonomisine ilişkin 2025 yılı büyüme tahminini %2,9, 2026 yılı tahminini ise %3,3 olarak revize etti. Raporda, sıkı para politikasına bağlı olarak enflasyonun önemli ölçüde gerilemesi, yıllık ortalama enflasyonun 2025 yılında %31,4'ten, gelecek yıl %18,5 seviyesine inmesinin beklendiği kaydedildi.

TÜİK'in açıkladığı verilere göre 2025 yılı Haziran ayında tüketici fiyatlarındaki artış beklentilerin altında kalarak aylık bazda %1,37, yıllık bazda ise %35,05 seviyesinde kaydedildi. Haziran ayında

aylık TÜFE'nin beklentilerin altında gelmesinde hizmet fiyatlarındaki artış ivmesine karşın özellikle gıda fiyatlarının düşüşünü sürdürmesi, giyim ve ayakkabı fiyatlarının düşüşe geçmesi ve dayanıklı mal fiyatlarının belirgin şekilde yavaşlaması etkili oldu.



Kaynak: TCMB

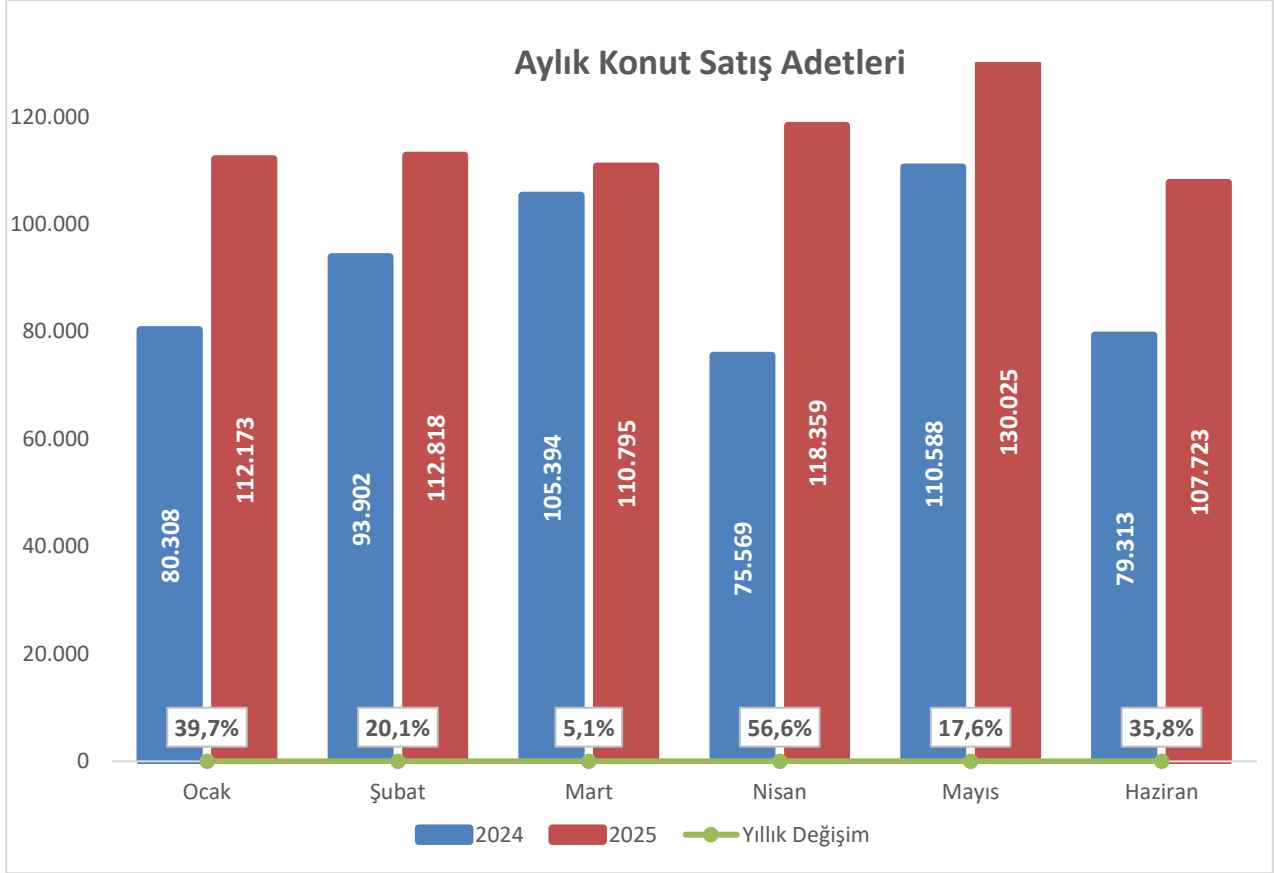
Üretici fiyatlarındaki artış (Yİ-ÜFE) ise Haziran ayında aylık bazda %2,46, yıllık bazda ise %24,45 seviyesinde kaydedildi.

TCMB, Haziran ayı toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını, ağırlıklı öngörüler doğrultusunda, %46'da sabit tuttu. Banka, faiz koridorunun üst bandı olan gecelik vadede borç verme faiz oranını %49, alt bandı olan gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %44,5'te sabit tutarak koridorun asimetrik halini korudu. Karar metninde "enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda para politikası duruşu sıkılaştırılacak" ifadesi, "enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda tüm para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilerek tüm para politikası araçlarının etkili şekilde kullanılacağı vurgulandı.

TÜİK tarafından yayımlanan tüketici, reel kesim, hizmet, perakende ve inşaat sektörlerindeki güven endekslerinin ağırlıklı bileşiminden oluşan ekonomik güven endeksi 96,71 seviyesinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre Haziran ayında tüketici güven endeksi %0,3 oranında artarak 85,1 değerini, reel kesim güven endeksi %0,2 oranında azalarak 98,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,4 oranında artarak 110,9 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,5 oranında azalarak 108,5 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,7 oranında azalarak 86,9 değerini aldı.

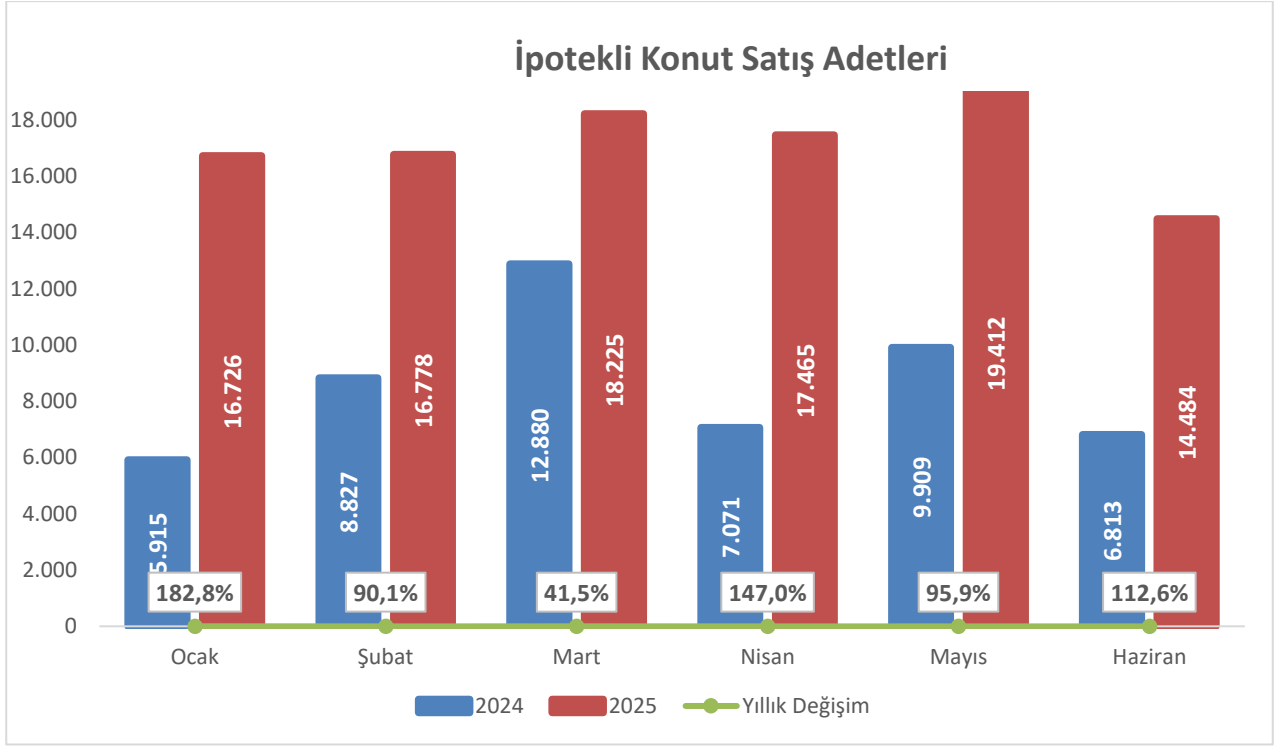
Sektörel Gelişmeler:

TÜİK verilerine göre konut satışları yılın ilk yarısında, önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artarak 691.893 adet oldu. Haziran ayında Türkiye genelinde %69,8'i ikinci el, %31,2'si ilk satış olmak üzere toplam 107.723 adet konut satıldı. Toplam konut satış adedi önceki aya göre %17,2, geçen yılın aynı ayına göre ise %35,8 artış gösterdi.



Kaynak: TCMB

İpotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14.484 adet oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Yılın ilk yarısında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103.090 oldu. Bu dönemde toplam satışlar içinde, ilk ve ikinci el konut satışlarının payları sırasıyla %31,8 ve %68,2 seviyelerinde kaydedildi.



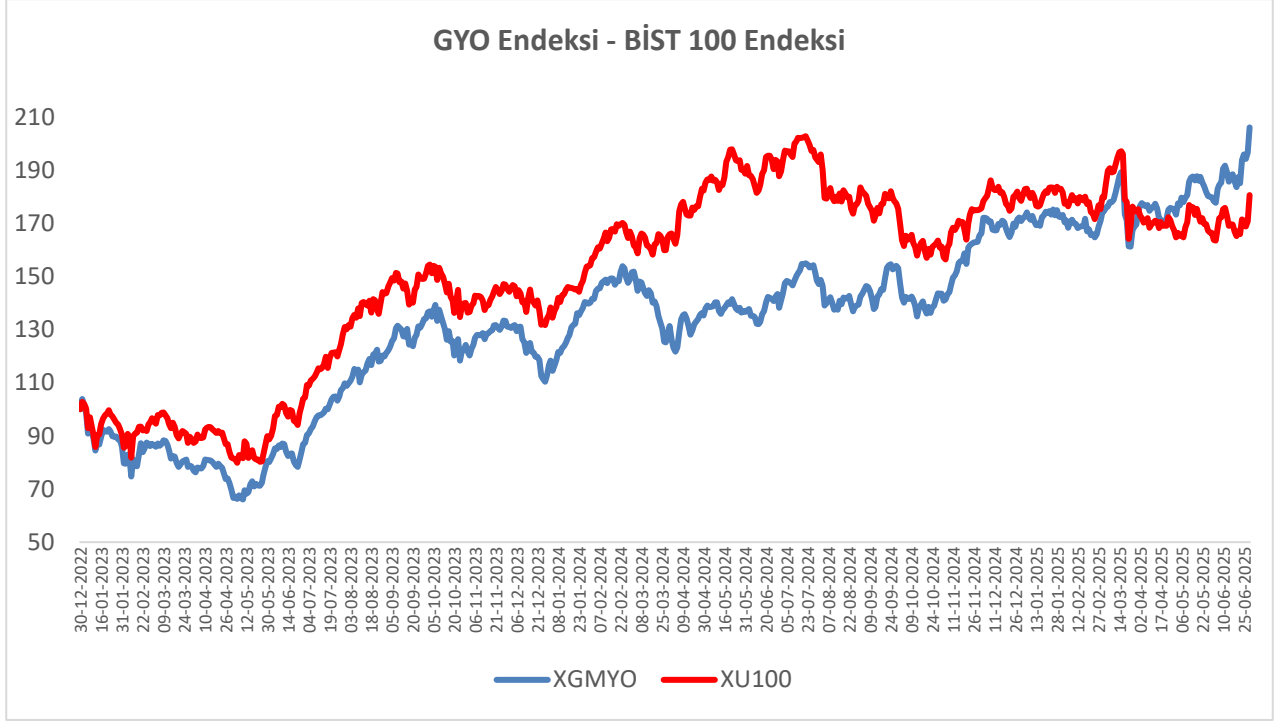
Kaynak: TCMB

Yabancılar yapılan konut satışları ise ilk altı ayında önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 azalarak 9.354 adet seviyesinde gerçekleşti.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2025

	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim(%)	2025	2024	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	107.723	79.313	35,8%	691.893	545.074	26,9%
İpotekli Satış	14.484	6.813	112,6%	103.090	51.415	100,5%
Diğer Satış	93.239	72.500	28,6%	588.803	493.659	19,3%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	107.723	79.313	35,8%	691.893	545.074	26,9%
İlk El Satış	33.569	25.425	32,0%	207.624	173.324	19,8%
İkinci El Satış	74.154	53.888	37,6%	484.269	371.750	30,3%
Yabancılar Satış	1.565	1.440	8,7%	9.354	10.461	-10,6%

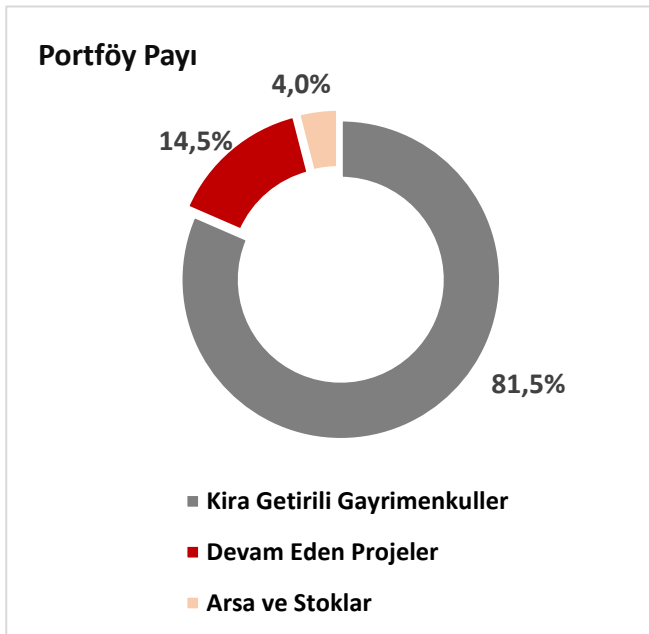
TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise nominal olarak %32,8 oranında artarken reel olarak %1,7 oranında azaldı.



Yılın ilk yarısı sonunda BIST 100 Endeksi (XU100) %1 oranında artarken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) %21 oranında artış kaydetti.

2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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



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

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

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan gayrimenkulleri, portföyünün %81,5’ini oluşturmakta olup, yılın ilk çeyreğinde toplam kira gelirlerinin %94,1’i Ziraat Finans Grubu’ndan elde edilmiştir.

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

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

Yılın ilk çeyreğinde, inşaatı tamamlanan Gaziosmanpaşa Binası satılmış olup, Haziran ayı sonu itibarıyla önceki yılın aynı dönemine göre %162 artışla 118 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Haziran dönem sonu itibarıyla toplam portföy değeri, proje geliştirmek üzere dönem içerisinde portföye dâhil edilen Balmumcu Binası ile devam eden projeler için yapılan hakediş ödemelerine bağlı olarak, enflasyon endekslemesi uygulanmış yıl sonu portföy değerine göre 1,8 milyar TL artış kaydetmiştir.

Yılın ilk yarısında kira getirili gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %34,4 oranında artış kaydederek 1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk 6 ayda dönem net kârı, önceki yılın aynı dönemine göre %384 artarak 2,1 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

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

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Haziran 2025 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Haziran 2025 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	2.859	2.853	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	4,0%
Karaköy	İstanbul	3.965	1.050	1.108	Ofis	62,3%	1,5%
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	510	616	Konut ve İş Yeri	4,2%	0,9%
Malatya	Malatya	30.950	383	611	Konut	71,2%	0,8%
Göztepe	İstanbul	4.224	426	566	Konaklama	100,0%	0,8%
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	556	556	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	0,8%
Almatı	Almatı	42.589	93	466	Ofis ve İş Yeri	20,3%	0,6%
İskenderun	Hatay	24.900	459	460	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,6%
Adıyaman	Adıyaman	28.332	309	357	Konut	3,9%	0,5%
Göktürk	İstanbul	5.002	316	348	Konut	80,7%	0,5%
Antakya	Hatay	28.622	234	319	Konut	8,3%	0,4%
Balmumcu**	İstanbul	3.642	-	301	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,4%
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.285	249	285	Otel ve İş Yeri	67,3%	0,4%
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	233	252	Konut	3,4%	0,4%
Mecidiyeköy	İstanbul	2.407	244	244	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	18.956	216	218	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	167	197	Ofis ve İş Yeri	87,2%	0,3%
Bodrum	Muğla	881	133	133	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	0,2%
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	113	114	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	108	109	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,2%
Şehremini	İstanbul	1.668	81	81	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.714	61	74	Konut ve İş Yeri	60,5%	0,1%
Karacabey	Bursa	1.539	69	71	Konut ve İş Yeri	100,0%	0,1%
Seyhan	Adana	3.024	64	64	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Gaziosmanpaşa***	İstanbul	1.216	126	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	-
Kordon-Konak****	İzmir	1.609	124	-	Ofis ve İş Yeri	100,0%	-
		648.876	9.184	10.402			14,5%

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

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

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

Tablo 3: Arsalar

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

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

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

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

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

Erenköy Projesi: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m² arsa üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Binada yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler 2024 yılı Temmuz ayında satışa sunulmuştur. 44 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup, 1 bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

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

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Sn. Yüksel DEMİRCİ ve Sn. Muammer BÖLÜKBAŞI 23.05.2025 tarihi itibarıyla istifa ederek görevlerinden ayrılmış olup, boşalan Bağımsız Yönetim

Kurulu Üyeliklerine, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.05.2025 tarih ve E-12233903-110.07.07-72438 sayılı uygunluk yazısı doğrultusunda, Sn. Muhittin SOYVURAL ve Sn. Ali Şükrü KOÇ atanmışlardır. Söz konusu Yönetim Kurulu Üyesi değişikliği, 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan, tapunun 1463 ada, 146 parselinde kayıtlı 1.700,51 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde yer alan gayrimenkul, proje geliştirmek üzere 295.175.000,-TL bedel üzerinden Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır.

4. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

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

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

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

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

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

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
10	İSTANBUL-ERENKÖY BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
11	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	FRANKFURT BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	MUĞLA- BODRUM PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
16	KIZILAY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
17	BEŞİKTAŞ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
18	GALATASARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19	İSTANBUL-KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
20	ANTALYA BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
21	CEBECİ BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ŞEHREMİNİ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
23	BORNOVA BİNASI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ÇINARLI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	İSTANBUL-BAYRAMPAŞA PROJESİ	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
29	YENİŞEHİR BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
30	İSTANBUL-GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	İSTANBUL -KARAKÖY/PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	İSTANBUL-ALTUNIZADE BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
37	İZMİR-BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	ANKARA OKUL BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
39	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	KOCAELİ-KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGIĆ
42	İZMİR-KORDON KONAK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
43	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
44	MOLA-İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

45	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	BURSA -KARACABEY PROJESİ VE ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	İSTANBUL- SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	İSTANBUL- SULTANBEYLİ MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
56	HATAY ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
57	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
58	ADİYAMAN PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
59	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Crowe Tax

Regatta Consult LLP Kazakhstan

CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Sürdürülebilirlik Raporlaması

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

Kurumsal Karbon Ayak İzi Hesaplaması ve Raporlaması

Sustable İklim Ve Enerji Teknolojileri A.Ş.

Kurumsal Karbon Ayak İzi Doğrulaması

QSI Belgelendirme Muayene Ve Test Hizmetleri Ltd. Şti.

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

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

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca 31.12.2024, 30.06.2024 ve 30.06.2025 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

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

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.06.2025	31.12.2024
Vadeli mevduat	48.352	1.183.350
Vadesiz mevduat	129.998	79.555
Alınan çekler	10.600	0
Diğer	0	359
Toplam	188.951	1.263.264

3. Finansman Kaynakları

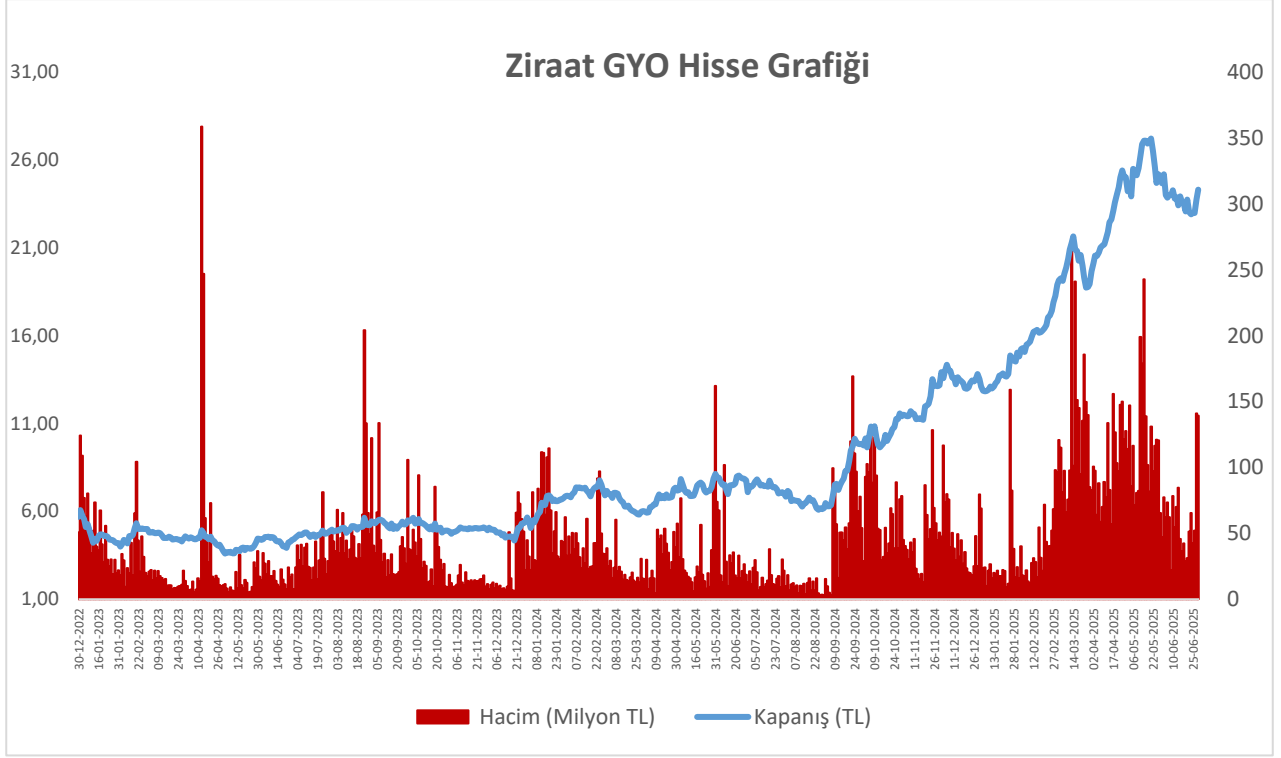
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.06.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.531.811	3.277.839
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.243.777	2.647.166
Toplam	5.775.587	5.925.006

Şirketimizin likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere çekilen toplam kredi bakiyesi rapor dönemi itibarıyla 5,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

4. Hisse Performansı

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

29.12.2023 – 30.06.2025 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır. 31.12.2024-30.06.2025 dönemi itibarıyla hisse senedi fiyatımızdaki artış %80 olurken XGMYO endeksi %21 artış göstermiştir.



30.06.2025 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 24,32; Şirketimizin piyasa değeri ise 114,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

	31.12.2024	30.06.2025	Değişim
XU100	9.831	9.949	1%
XGMYO	3.588	4.326	21%
ZRGYO	13,52	24,32	80%

5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.Haz.25	31.Ara.24	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	97%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	3%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	8%	8%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	0%	0%	Azami %10

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.Haz.25	31.Ara.24
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	97.700.982	1.176.681.375
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	71.928.262.640	70.163.899.683
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	924.750.017	962.611.995
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.129.211.190	1.161.029.942
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	74.079.924.829	73.464.222.995
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.532.536.233	5.360.098.655
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.366.420
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	527.561.207	6.652.327
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	66.046.786.908	64.179.411.395
Diğer kaynaklar		2.973.040.481	3.913.694.198
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	74.079.924.829	73.464.222.995
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Haz.25	31.Ara.24
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	46.800.000	1.172.761.222
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	97.440.438	1.174.671.210
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.109.100.857	1.573.853.034
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	772.923	7.704.665
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	36.874.145	2.327.636

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

D. RISK YÖNETİMİ VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

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

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

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

İç Denetim Birimi; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler 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 Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler 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.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Raporlama dönemi sonrasında, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir olay meydana gelmemiştir.

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

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

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Bulunmamaktadır.

5. Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

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

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

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