

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

EYLÜL 2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

C. FİNANSAL DURUM

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

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

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

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2024 – 30.09.2024 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,
- ✓ 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

30.09.2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

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

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

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu, 01.01.2024-30.09.2024 tarihleri arasında 17 defa toplanmış ve 47 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

30.09.2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 13.572.795,-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. 2024 yılı Ocak-Eylül 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, Aday Gösterme Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmek üzere yılın Ocak-Eylül döneminde 2 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

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

Denetim Komitesi

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

Komite, 01.01.2024-30.09.2024 tarihleri arasında 3 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 3 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

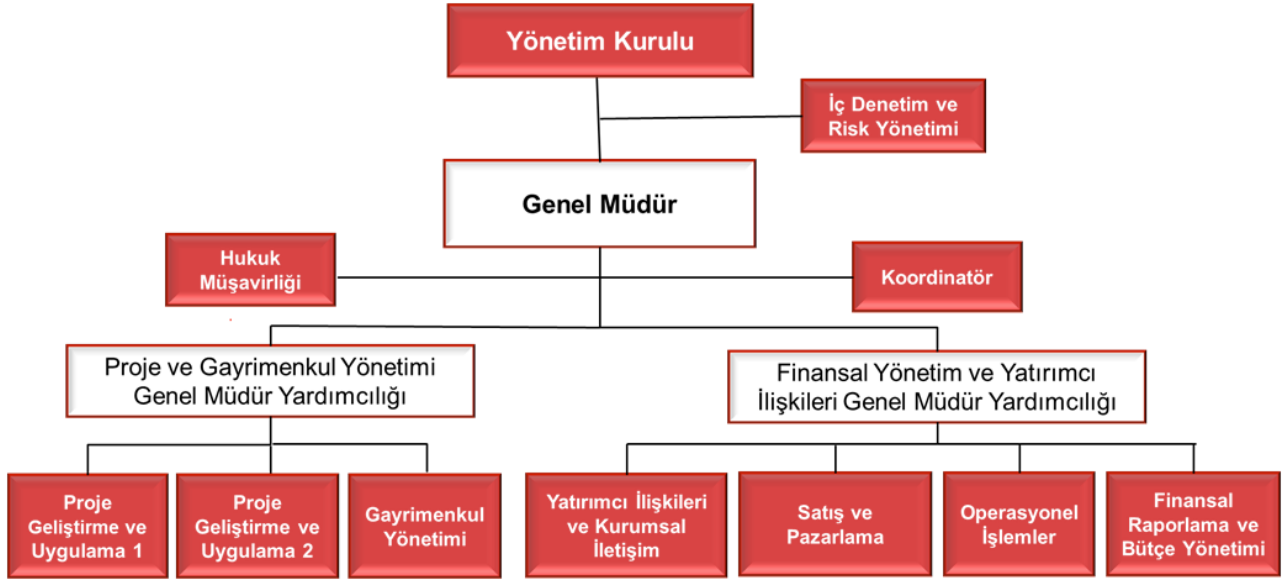
Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, yılın ilk 9 ayında 4 defa toplantı yapılmıştır.

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

8. Organizasyon Yapısı



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

30.09.2024 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 36'dır.

9. Kâr Dağıtım Politikası

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

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

01.01.2023-31.12.2023 dönemine ait, Kurulun II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, 2023 yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 196.361.432,-TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30.09.2024 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 10.06.2024 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup, söz konusu dağıtım süreci tamamlanmıştır.

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 dağıtılabılır 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 ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

ABD Merkez Bankası (FED), Eylül ayında federal fonlama faiz aralığını piyasalardaki 25 baz puanlık indirim beklentilerine karşın, sürpriz bir şekilde 50 baz puan indirerek %4,75-%5,00 aralığına düşürdü. Böylece FED 4 yılın ardından ilk faiz indirimini yaptı. Karar metninde; enflasyonun %2 hedefine doğru ilerlemekle birlikte yüksek kalmaya devam ettiği, bunun yanında enflasyonun sürdürülebilir bir şekilde %2'ye doğru hareket ettiğine dair daha fazla güven kazanıldığı ve enflasyon ile istihdamın kabaca dengede olduğu ifade edilerek istihdam kazanımlarının yavaşladığına ve işsizlik oranının yükselmesine rağmen düşük kalmayı sürdürdüğüne işaret edildi. Ayrıca Bankanın 3 ayda bir yayımladığı yeni faiz patikası ve makroekonomik projeksiyonlarında, ABD ekonomisine ilişkin büyüme tahmini bu yıl için hafif aşağı yönlü revize edildi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayındaki 25 baz puanlık faiz indiriminin ardından Eylül ayı toplantısında da beklentilerle uyumlu olarak faizleri ikinci kez indirdi. Buna göre ECB, temel refinansman faiz oranını %4,25 seviyesinden %3,65 seviyesine, marjinal borç verme faiz oranını %4,50 seviyesinden %3,90 seviyesine, mevduat imkânı faiz oranını ise %3,75 seviyesinden %3,50 seviyesine çekti. ECB'nin karar metninde, ücretlerin halen yüksek bir hızda artması nedeniyle Euro Bölgesi'ndeki enflasyonun yüksek kalmaya devam ettiği, ancak işgücü maliyeti baskılarının hafiflediği ve kârların yüksek ücretlerin enflasyon üzerindeki etkisini kısmen dengelediği ifade edildi. Eylül ayında ECB'nin yeni makroekonomik projeksiyonları da yayımlandı. Buna göre; Bankanın enflasyon beklentilerini korurken, büyüme beklentilerini aşağı çektiği gözlemlendi.

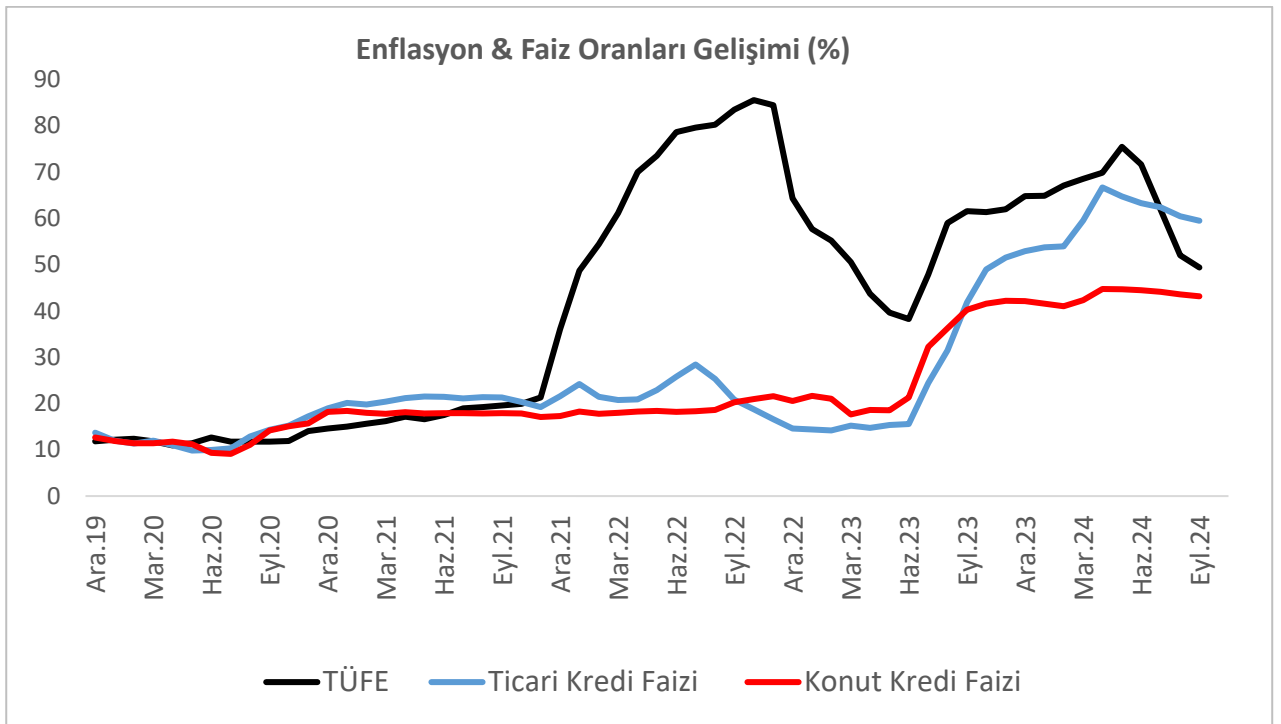
Çin Merkez Bankası (PBOC), ülkenin bu yılki %5 büyüme hedefini tutturma yolunda en kapsamlı teşvik paketini açıkladı. Bu kapsamda PBOC Başkanı, yedi günlük ters repo faizinin %1,7'den %1,5'e indirildiğini ve büyük bankaların zorunlu karşılıklarının 0,5 yüzde puan düşürülerek 1 trilyon yuanlık (142 milyar USD) likidite sağlanacağını bildirdi. Böylece zorunlu karşılıklar 2020'den bu yana en düşük seviyeye indirilmiş oldu. Ayrıca Banka, konut kredi faizlerini indirirken ikinci konut alımlarını düzenleyen kuralları hafifleterek mevcut konut kredi faizlerini ortalama 0,5 puan düşürdü ve ikinci konutlar için ön ödeme oranını %25'ten %15'e indirdi.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Eylül ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel çapta dezenflasyon sürecinin devam etmesi, reel gelirlerin iyileşmesi ve birçok ekonomide para politikasının daha az kısıtlayıcı olmasının talebi destekleyeceği beklentisiyle, küresel ekonomide bu yıla ilişkin büyüme tahminini 0,1 puan yukarı yönlü revize ederek %3,2'ye yükseltti. 2025 yılına ilişkin büyüme tahmini ise %3,2 seviyesinde korundu.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Türkiye ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,2 ve %3,1 seviyelerine çekildi. Raporda Türkiye dâhil gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun gelişmiş ekonomilere göre daha yüksek seyredeceği belirtilerek, Türkiye'de enflasyonun bu yıl sonu ve 2025 yılı boyunca hafifleyeceği, ancak çift haneli rakamlarda kalmayı sürdüreceği ifade edildi.

Eylül ayında TÜFE, piyasa beklentilerinin üzerinde aylık %2,97 artış kaydetti. Yıllık bazda ise %49,38 seviyesinde kaydedilerek dördüncü ayda da Mayıs ayında ulaştığı %75,45 zirve seviyeden gerilemeyi sürdürdü. Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyelerini gördü.



Kaynak: TCMB

Üretici fiyatlarındaki artış (Yİ-ÜFE) ise Eylül ayında aylık bazda %1,37 seviyesinde gerçekleşti. Yıllık bazda ise Eylül ayında %35,75'ten %33,09 seviyesine gerileyerek Mart 2021'den bu yana en düşük seviyede kaydedildi.

TCMB, Eylül ayındaki toplantısında politika faizini beklentilerle uyumlu olarak %50 seviyesinde sabit tutmayı sürdürdü. Karar metninde, "politika faizinin sabit tutulmasına karar verilmeyle birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşun yinelenildiği" vurgulanarak "Enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda para politikası araçlarının etkili şekilde kullanılacağı" belirtildi.

TÜİK tarafından yayımlanan ekonomik güven endeksi, Ağustos ayında 93,1 iken, Eylül ayında %2,0 oranında artarak 95,0 değerini aldı. Böylece ekonomik güven üç ayın en yüksek seviyesinde

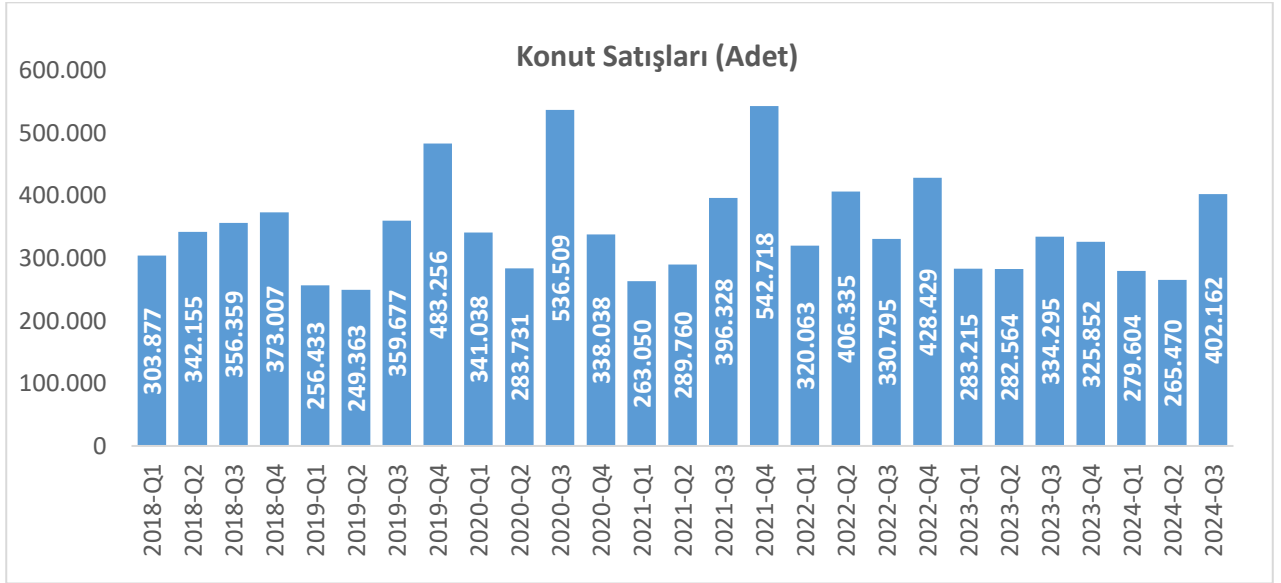
gerçekleşti. Öte yandan; Eylül ayında bir önceki aya göre tüketici güven endeksi %2,4 oranında artarak 78,2 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,2 oranında artarak 99,2 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 112,6 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,5 oranında artarak 110,6 değerini, inşaat sektörü güven endeksi ise %0,2'lik sınırlı bir düşüş kaydederek 87,8 değerini aldı.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Eylül ayında Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "B+"dan, "BB-"ye yükseltti, not görünümü ise durağan olarak belirledi. Azalan dolarizasyon ve döviz talebi ile sermaye girişleri gibi etkilerle rezervlerin güçlendiği ifade edilen raporda, pozitif reel faiz oranları, düşük cari açık ve kur korumalı mevduatlardaki düzenli ve kademeli düşüşün iyileşmeyi destekleyeceği belirtildi. Bununla birlikte; olası bir erken faiz indiriminin veya ortodoks politikadan dönüşün enflasyonist baskıları artıracağı vurgulandı.

2024 yılına 29,4382 seviyesinde başlayan USD/TL kuru, Eylül ayı sonunda %16 yükselişle 34,1210 seviyesine ulaşırken, aynı dönemde EUR/TL %17 oranında artarak 38,1714 seviyesinde gerçekleşti.

Sektörel Gelişmeler:

TÜİK verilerine göre konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %37,3 artarak 140.919 adet oldu. Böylece yaklaşık 2 yılın en yüksek aylık satış adedi kaydedildi. Ocak-Eylül dönemindeki toplam satışlar ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artarak 947.236 adet seviyesinde gerçekleşti.



Kaynak: TCMB

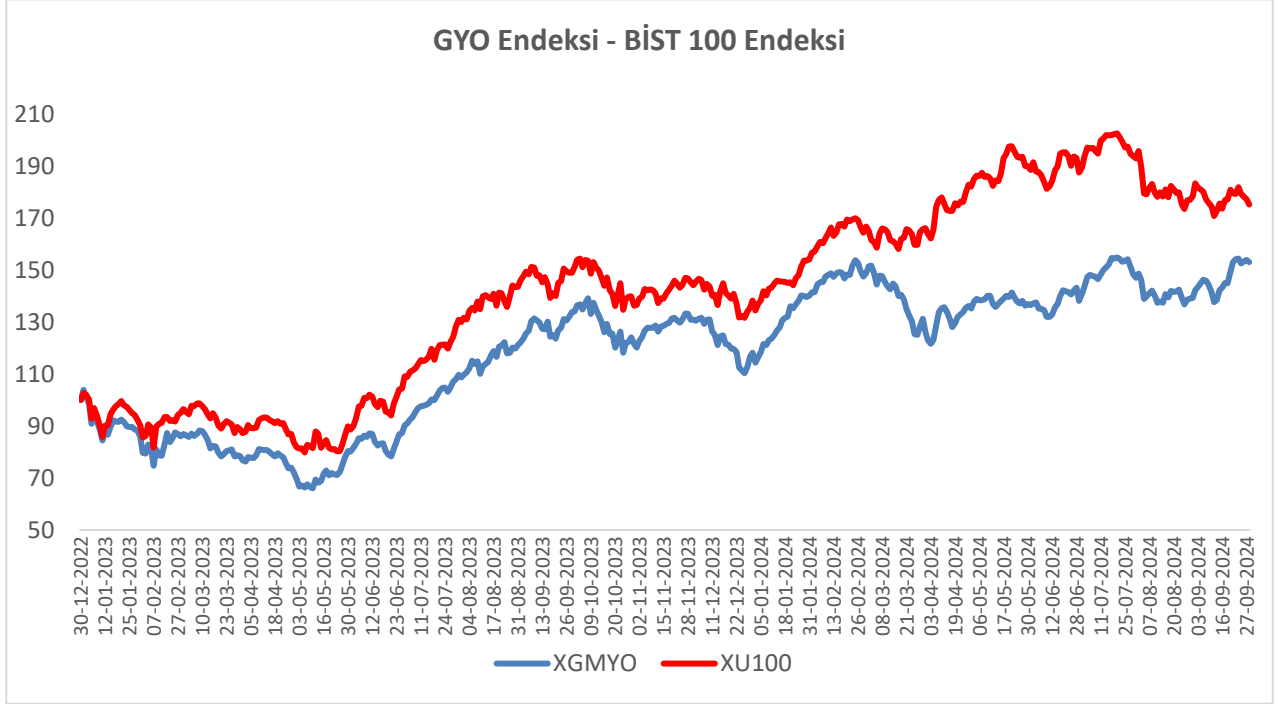
Yılın ilk 9 ayında toplam satışlar içinde ilk ve ikinci el konut satışlarının payları sırasıyla %31,8 ve %68,2 seviyelerinde kaydedildi. Aynı dönemde toplam ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %42,6 azalışla 92.310 adede gerileyerek toplam konut satışlarının %9,7'si oranında gerçekleşti. Önceki yılın aynı döneminde bu oran oranı %17,9 seviyesindeydi.

Yabancılarla yapılan konut satışları ise ilk 9 aylık dönemde önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 azalarak 17.090 adet seviyesinde gerçekleşti. Ülke uyruklarına göre en çok konut satış Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Ukrayna ve Almanya vatandaşları izledi.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim(%)	2024	2023	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	140.919	102.656	37,3%	947.236	900.074	5,2%
İpotekli Satış	15.825	8.446	87,4%	92.310	160.884	-42,6%
Diğer Satış	125.094	94.210	32,8%	854.926	739.190	15,7%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	140.919	102.656	37,3%	947.206	900.074	5,2%
İlk El Satış	44.858	30.488	47,1%	300.849	268.597	12,0%
İkinci El Satış	96.061	72.168	33,1%	646.357	631.477	2,4%
Yabancılarla Satış	2.022	2.930	-31,0%	17.090	28.064	-39,1%

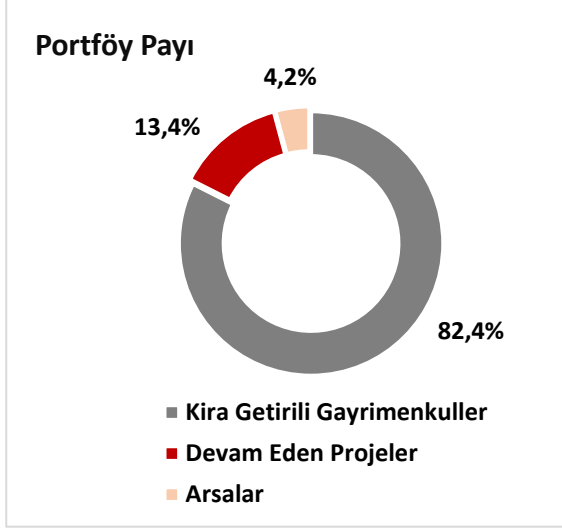
TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise nominal olarak %27,4 oranında artarken reel olarak %14,7 oranında azaldı.



Yılın ilk 9 aylık döneminde BIST 100 Endeksi (XU100) %29,4 değer kazanırken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %31,3 oranında artış kaydetti.

2. 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.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2023 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2023 Yıl Sonu Değeri	Eylül 2024 Lokasyon Bazında Adet	Eylül 2024 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	37	42.387	37	43.364	82,4%
Devam Eden Projeler	22	6.338	25	7.045	13,4%
Arsalar	2	2.188	2	2.188	4,2%
TOPLAM	61	50.913	64	52.598	100%

* Enflasyon endekslemesi uygulanmış rakamlardır.

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2023 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2024 yılı Haziran ayı sonunda toplam portföy değeri, devam eden projelere yapılan hakediş ödemeleri, proje geliştirmek üzere dönem içerisinde portföye dâhil edilen yeni arsa ve binalar ile enflasyon endekslemesi sonucunda yıl sonuna göre 1,7 milyar TL artış göstermiştir.

Temmuz ayı başında Ziraat Bankası iştiraklerinin İFM Ziraat Kule 2’ye taşınma süreçlerinin de tamamlanmasıyla yılın ilk 9 aylık döneminde kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira geliri, geçen yılın aynı dönemine göre tam 15 kat artarak 970 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Eylül 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	32.428	166.133	33.155	63,0%
2 Maslak Binaları	İstanbul	1.446	15.027	1.446	2,7%
3 Saraybosna Binası	Saraybosna	999	9.009	1.125	2,1%
4 Beyoğlu Binası	İstanbul	960	4.304	960	1,8%
5 Mola İstanbul	İstanbul	530	22.200	637	1,2%
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	496	2.353	558	1,1%
7 Bahçekapı Binası	İstanbul	352	3.170	352	0,7%
8 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	323	11.247	326	0,6%
9 Beyazıt Binası	İstanbul	326	1.926	326	0,6%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	305	3.748	310	0,6%
11 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	299	2.887	299	0,6%
12 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	285	1.998	286	0,5%
13 Aksaray Binası	İstanbul	246	2.168	246	0,5%
14 Cağaloğlu Binası	İstanbul	243	1.480	252	0,5%
15 Taksim Binası	İstanbul	239	2.080	239	0,5%
16 Ankara Okul Binası	Ankara	236	11.282	236	0,4%
17 Efes Binası	İzmir	231	4.620	231	0,4%
18 Galatasaray Binası	İstanbul	227	1.302	227	0,4%
19 Beşiktaş Binası	İstanbul	214	1.408	214	0,4%
20 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	211	7.904	211	0,4%
21 Alsancak Binası	İzmir	205	2.765	205	0,4%
22 Yenışehir Binası	Ankara	197	3.361	197	0,4%
23 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	185	2.230	185	0,4%
24 Kızılay Binası	Ankara	164	2.450	164	0,3%
25 Erzurum Binası	Erzurum	163	7.045	163	0,3%
26 Antalya Binası	Antalya	163	2.782	163	0,3%
27 Bornova Binası	İzmir	145	3.351	145	0,3%
28 Yenışehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	93	2.498	93	0,2%
29 Karabağlar Binası	İzmir	79	2.259	79	0,2%
30 Cebeci Binası	Ankara	76	2.358	76	0,1%
31 Tünel Binası	İstanbul	56	418	56	0,1%
32 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	51	1.188	47	0,1%
33 Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	37	498	37	0,1%
34 Karamürsel Binası	Kocaeli	30	679	30	0,1%
35 Saruhanlı Binası	Manisa	29	690	30	0,1%
36 Erenköy Dükkan**	İstanbul		214	30	0,1%
37 Çankaya Binası	Ankara	29	528	29	0,1%
Şehremini Binası***	İstanbul	89	-	-	-
TOPLAM		42.387	311.560	43.364	82,4%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

** Tamamlanarak konut nitelikli bölümlerinin satışına başlanan Erenköy Projesi "Projeler" kaleminden çıkarılmış olup, projedeki dükkan nitelikli 3 adet bağımsız bölüm "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.

***Şirket portföyünde bulunan İstanbul/Şehremini Binası, yılın ilk çeyreğinde proje geliştirilmek üzere "Kira Getirili Gayrimenkuller" kaleminden çıkarılarak "Projeler" kalemine dâhil edilmiştir.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Eylül 2024 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Eylül 2024 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
1 Bayraklı	İzmir	302.386	2.164	2.212	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	4,2%
2 Karaköy	İstanbul	3.965	727	781	Ofis	26,9%	1,5%
3 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	459	459	Otel	Planlama aşamasındadır.	0,9%
4 İskenderun	Hatay	25.195	347	452	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,9%
5 Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	67.948	390	395	Konut	İnşaat aşamasındadır.	0,8%
6 Adıyaman (a)	Adıyaman	27.122	-	294	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,6%
7 Göktürk	İstanbul	3.702	211	270	Villa ve Konut	66,1%	0,5%
8 Göztepe	İstanbul	4.224	168	224	Konaklama	26,0%	0,4%
9 Onikişubat (a)	Kahramanmaraş	22.346	-	219	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,4%
10 Malatya	Malatya	30.950	76	215	Konut ve İş Yeri	17,8%	0,4%
11 Antakya (b)	Hatay	28.622	-	187	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,4%
12 Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	22.552	164	165	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
13 Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.285	150	156	Otel ve İş Yeri	3,0%	0,3%
14 Fethiye	Muğla	859	104	135	İş Yeri	95,1%	0,3%
15 Bodrum	Muğla	881	124	124	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	0,2%
16 Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.281	84	109	Yurt, Otel ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
17 Bayrampaşa	İstanbul	2.718	75	106	Ofis ve İş Yeri	46,0%	0,2%
18 Şehremini (c)	İstanbul	1.668	-	101	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
19 Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	91	91	Ofis ve İş Yeri	92,0%	0,2%
20 Kordon-Konak	İzmir	1.609	60	90	Ofis ve İş Yeri	52,6%	0,2%
21 Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	3.304	81	81	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
22 Seyhan	Adana	2.882	48	52	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
23 Karacabey	Bursa	1.539	12	45	Konut ve İş Yeri	75,7%	0,1%
24 Almatı	Almatı	42.589	-	42	Ofis ve İş Yeri	İnşaat aşamasındadır.	0,1%
25 Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	22	39	Konut ve İş Yeri	34,0%	0,1%
Altunizade (d)	İstanbul		332	-	Konut	100,0%	
Erenköy Projesi (d)	İstanbul		451	-	Konut ve İş Yeri	100,0%	
TOPLAM		641.744	5.888	7.045			13,4%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslmesi yapılmıştır.

(a) Proje geliştirilmek üzere yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

(b) Antakya-Saraycık ve Antakya-Günyazı Arsaları, proje geliştirmek üzere "Arsalar" kaleminden çıkarılarak "Projeler" kalemine dâhil edilmiştir.

(c) Şirket portföyünde bulunan İstanbul/Şehremini Binası, yılın ilk çeyreğinde proje geliştirilmek üzere "Kira Getirili Gayrimenkuller" kaleminden çıkarılarak "Projeler" kalemine dâhil edilmiştir.

(d) Tamamlanarak satışına başlanan Altunizade Projesi ile Erenköy Projesi'nin konut nitelikli bağımsız bölümleri "Projeler" kaleminden çıkarılarak, "Stoklar" altında izlenmeye başlanmıştır.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Arsa Alanı (m ²)	Eylül 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 Levent	İstanbul	2.096	6.298	2.096	4,0%
2 Bayraklı	İzmir	92	924	92	0,2%
TOPLAM		2.188	7.222	2.188	4,2%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

Tamamlanarak satışa sunulan taşınmazlar "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.

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

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 14 bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup, 2 adet bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

Altunizade Projesi: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ile çatı katından oluşan ve toplam inşaat alanı 4.681 m² olan konut projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 31.10.2024 tarihi itibarıyla projedeki 13 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, diğer bölümlerin 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. Geçici kabul sürecindeki binada yer alan bağımsız bölümler Temmuz ayında satışa sunulmuştur. Ekim ayı sonu itibarıyla projedeki 26 adet konut nitelikli bağımsız bölüme ilişkin satış süreci tamamlanmıştır.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

- Şirketimizin "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No : 44/A, Ümraniye İstanbul" olan merkez adresi "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok No : 44/B İç Kapı No:12 , Ümraniye İstanbul" olarak değişmiştir. Adres değişikliği 27.08.2024 tarih ve 11152 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

4. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları

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 İşletme Yönetimi, ülke genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti göstermek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan şarj hizmet lisansı almış olup, çeşitli lokasyonlarda şarj istasyonları oluşturmuştur.

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, bir bölümü Almaty Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılması planlanan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır. Bunun yanında; Şirketin mülkiyetinde bulunan Almaty şehrindeki 4.769 m² yüzölçüme sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde ofis ve iş yeri geliştirilmektedir.

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, 2024 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlendirme hizmetinin aşağıdaki tabloda yer alan şirketlerden; 2024 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise "Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ünvanlı şirketlerden hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

HİZMET ALINAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ LİSTESİ		
SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İFM ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	CAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	ALSANCAK BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	İSTANBUL -ERENKÖY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	KARABAĞLAR BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS
17	MUĞLA- BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	KIZILAY BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	İSTANBUL-KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	CEBECİ BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ŞEHREMİNİ BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	BORNOVA BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
27	ÇINARLI BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
28	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	İSTANBUL-BAYRAMPAŞA PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	İSTANBUL-GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	İSTANBUL -KARAKÖY/PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	İSTANBUL-ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
38	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	İZMİR-BAYRAKLI PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KOCAELİ-KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	PIRLANTA SİTESİ (1 DÜKKAN)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
45	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGIĆ
46	MUĞLA-FETHİYE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	MANİSA-SARUHANLI PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK 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	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 ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	BURSA -KARACABEY PROJESİ	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 MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
62	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
63	BAYRAKLI ARSALARI 40015/1-40021/1	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
64	ALMATI PROJESİ	PKF OCENKA SOBSTVENNOSTI

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.
Esin KAYA Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
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.
İsvan Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Ticaret A.Ş.
Ayla KOÇAK

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Kurumsal Karbon Ayak İzi Hesaplaması ve Raporlaması

Semtrio Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

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

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

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

VARLIKLAR (Bin TL)	30.09.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	351.322	1.896.071
Ticari ve Diğer Alacaklar	18.636	751.435
Stoklar	522.830	44.825
Peşin Ödenmiş Giderler	35.266	71.448
Diğer Dönen Varlıklar	35.302	99.316
Toplam Dönen Varlıklar	963.357	2.863.094
Diğer Alacaklar	31	77
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52.597.764	50.913.049
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	317.826	272.172
Peşin Ödenmiş Giderler	842.616	123.853
Diğer Duran Varlıklar	598.103	550.434
Toplam Duran Varlıklar	54.356.341	51.859.585
TOPLAM VARLIKLAR	55.319.697	54.722.680

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.09.2024	31.12.2023
Borçlanmalar	4.940.542	4.755.091
Ticari ve Diğer Borçlar	347.402	441.555
Ertelenmiş Gelirler	106.081	35.017
Karşılıklar	3.402	2.576
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20.290	3.561
Diğer Yükümlülükler	380.530	115.030
Toplam Yükümlülükler	5.798.249	5.352.830
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	24.206.045	24.206.045
Kardan Ayrılan Yedekler	33.665.176	24.902.533
Diğer Kar Yedekleri	69.671	212.143
Paylara İlişkin Primler	3.047.089	6.482.046
Geçmiş Yıllar Karları	-16.668.100	-16.762.332
Dönem Net Karı veya Zararı	507.945	5.635.795
Özkaynaklar	49.521.448	49.369.850
TOPLAM KAYNAKLAR	55.319.697	54.722.680

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.09.2024	30.09.2023
Hasılat	1.198.537	2.866.079
Satışların Maliyeti (-)	173.390	2.220.483
Brüt Kar	1.025.147	645.595

Genel Yönetim Giderleri (-)	158.941	139.129
Pazarlama Giderleri (-)	455	32.357
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.227	634.664
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	39.086	22.511
Esas Faaliyet Karı	863.891	1.086.262
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	863.891	1.086.262
Finansman Gelirleri	220.019	401.488
Finansman Giderleri (-)	1.721.393	454.256
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	1.160.731	840.068
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	523.248	1.873.562
Dönem Vergi Gideri (-)	0	1.181
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-15.302	-547
Dönem Karı	507.945	1.871.834

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2024	31.12.2023
Vadeli mevduat	112.500	814.573
Vadesiz mevduat	50.098	64.594
Alınan çekler	188.518	1.016.525
Diğer	206	378
Toplam	351.322	1.896.071

3. Finansman Kaynakları

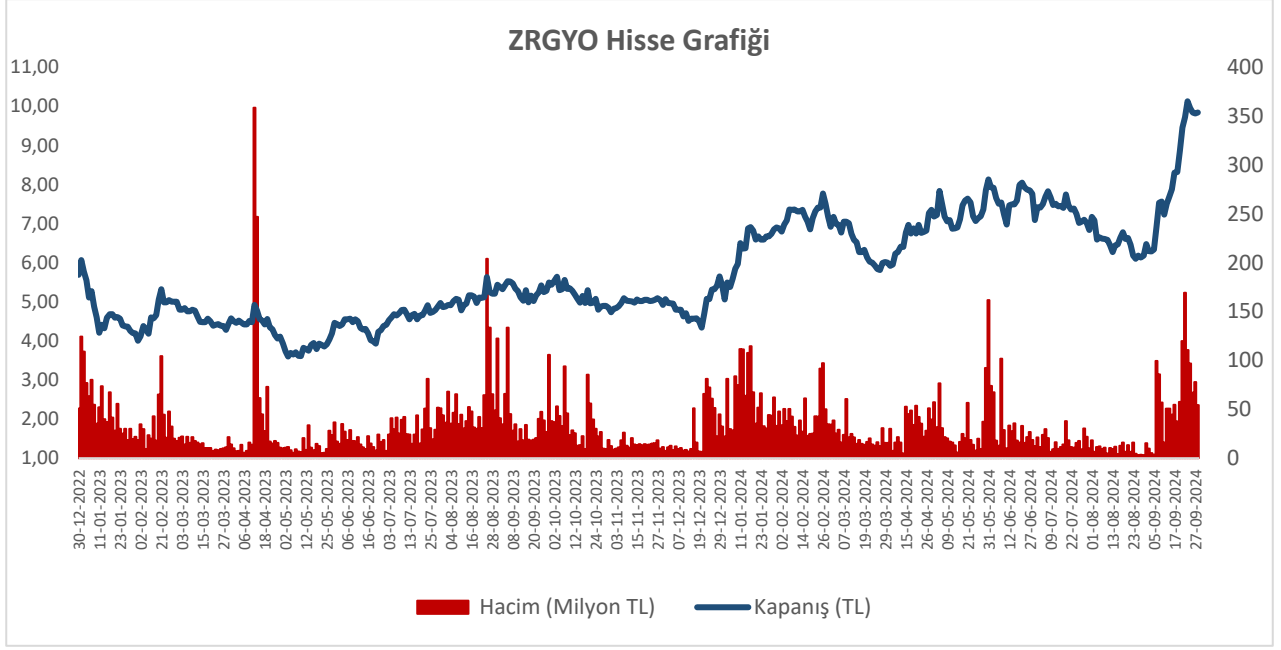
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.657.594	2.579.608
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.278.117	2.168.892
Toplam	4.935.711	4.748.500

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 4,9 milyar TL kredi kullanmıştır.

4. Hisse Performansı

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

30.12.2022 – 30.09.2024 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır. 31.12.2023-30.09.2024 dönemi itibarıyla hisse senedi fiyatımızdaki değişim (%74), XGMYO endeksindeki değişimin (%31) üzerindedir.



30.09.2024 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 9,84; Şirketimizin piyasa değeri ise 46,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

	31.12.2023	30.09.2024	Değişim
XU100	7.470	9.666	29%
XGMYO	2.449	3.215	31%
ZRGYO	5,67	9,84	74%

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.Eyl.24	31.Ara.23	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%	95%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	9%	10%	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%	2%	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.Eyl.24	31.Ara.23
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	285.528.574	1.804.154.265
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	52.857.016.211	50.957.068.283
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	776.366.519	776.366.519
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		517.983.240	863.067.247
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	54.436.894.544	54.400.656.314
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.446.288.836	4.749.046.915
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.526.187	5.896.473
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.740.265	76.015
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	49.152.509.923	49.071.498.269
Diğer kaynaklar		830.829.333	574.138.642
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	54.436.894.544	54.400.656.314
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Eyl.24	31.Ara.23
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	96.485.000	780.359.803
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	285.516.944	1.803.993.625
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)	558.348.128	495.656.128
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	7.704.665	451.036
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)	299.831	5.666.861

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

D. RİSK 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 hususları içeren denetim raporları Üst Yönetime ve Yönetim Kurulu'na 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.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Şirketimizin 4.000.000.000 TL (Dört Milyar Türk Lirası) nominal tutarı aşmayacak şekilde, vadesi en fazla 2 (iki) yıl (2 yıl dahil) olmak üzere değişik vadelerde, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, bir veya birden çok seferde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara ve/veya tahsisli olarak satılmak üzere borçlanma aracı (tahvil ve/veya finansman bonusu) ihraç etmesi konusunda ihraç belgesinin onaylanması amacıyla 31.05.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştı. Söz konusu başvurumuz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.10.2024 tarih ve 57/1559 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Temmuz ayında inşaatı tamamlanan Muğla/Fethiye Projesi'nin otel bölümünün satışı için 20.09.2024 tarihinde ihale düzenlenmiş olup, söz konusu ihalede en iyi teklifi veren firmaya 11.10.2024 tarihinde tapu devri yapılarak anılan taşınmazın satış süreci tamamlanmıştır.

Portföyümüzde yer alan İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı 14.241,06 m² yüzölçümlü Sultanbeyli/Battalgazi Arsası üzerinde hayata geçirilmesi planlanan 67.948 m² inşaat alanına sahip, 284 bağımsız bölümden oluşacak konut projesine ilişkin Şirketimiz ile Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 1.344.000.000 TL + KDV bedel ile yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci 24.10.2024'te tamamlandı. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Stabil olarak teyit edildi. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notlarımız ise "BB/Negatif" seviyesinden "BB / Stabil" seviyesine yükseltilmiştir.

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 9 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile GYO’lar ve GYF’ler için %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır.

05 Eylül 2024 tarih ve 32653 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karar ile birlikte, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin güvence denetimleri zorunlu hâle getirilmiş, güvence denetimlerinin sınırlı güvence ile başlamasına karar verilmiştir.

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.	28.12.2023	₺24.052.500.000
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺706.950.000
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺181.030.000
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺220.285.000
5	MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	11.12.2023	₺1.064.120.000
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺136.460.000
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺210.000.000
8	CAĞALOĞLU BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺179.000.000
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺240.000.000
10	ALSANCAK BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺150.800.000
11	ERENKÖY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	28.12.2023	₺331.737.700
12	EFES BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺170.000.000
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺37.770.000
14	KARABAĞLAR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺58.500.000
15	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺21.070.000
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS	21.11.2023	EUR 11.200.000
17	BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺91.245.000
18	KIZILAY BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺120.550.000
19	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺157.500.000
20	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺167.200.000
21	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺110.150.000
22	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.11.2023	₺120.000.000
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺120.240.000
24	CEBECİ BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺55.750.000
25	ŞEHREMINİ BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺65.385.000
26	BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺107.000.000
27	ÇINARLI BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺155.000.000
28	TÜNEL BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	21.12.2023	₺41.000.000
29	TAKSİM BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺176.000.000
30	BAYRAMPAŞA PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺55.019.000
31	YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺68.200.000
32	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺145.000.000

33	GÖZTEPE PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.10.2023	₺123.946.500
34	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺1.543.010.000
35	KARAKÖY/PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺535.000.000
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺259.000.000
37	ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	28.12.2023	₺244.715.000
38	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺224.500.000
39	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺22.015.000
40	BAYRAKLI PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺1.592.500.000
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺174.000.000
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺237.500.000
43	KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺337.995.000
44	PIRLANTA SİTESİ (1 DÜKKÂN)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	20.12.2023	₺14.000.000
45	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİÇ	16.01.2024	BAM 44.171.000
46	FETHİYE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2023	₺76.685.000
47	MANİSA-SARUHANLI PROJESİ (1/4/9/13 ve 17)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	15.12.2023	₺32.050.000
48	KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺44.000.000
49	GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	28.12.2023	₺154.974.099
50	HERDEM SAĞLIKLI YAŞAM KÖYÜ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	26.12.2023	₺390.150.000
51	ADANA-SEYHAN ARSASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺35.000.000
52	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺16.280.000
53	BURSA- KARACABEY SAADET ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2023	₺500.000
54	BURSA -KARACABEY PROJESİ VE ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	18.12.2023	₺8.535.000
55	GAZİOSMANPAŞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺66.650.000
56	GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺27.000.000
57	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺255.150.000
58	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺56.000.000
59	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺59.640.000
60	SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺287.000.000
61	SULTANBEYLİ MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺120.880.000
62	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2023	₺61.645.000
63	BAYRAKLI ARSALARI 40015/1-40021/1	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	25.12.2023	₺67.698.472

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 2023 yıl sonunda 184.174.627,-TL değer ile maddi duran varlıklar altına dâhil edilmiştir.