

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

HAZİRAN 2024 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 2024 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 16 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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 finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, 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, 16 Ağustos 2024

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 – 30.06.2024 tarihleridir.

2. Şirket Profili

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

30.06.2024 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, 01.01.2024-30.06.2024 tarihleri arasında 13 defa toplanmış ve 30 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
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

30.06.2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 9.037.818,-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-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, Aday Gösterme Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmek üzere yılın ilk yarısında 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, 01.01.2024-30.06.2024 tarihleri arasında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

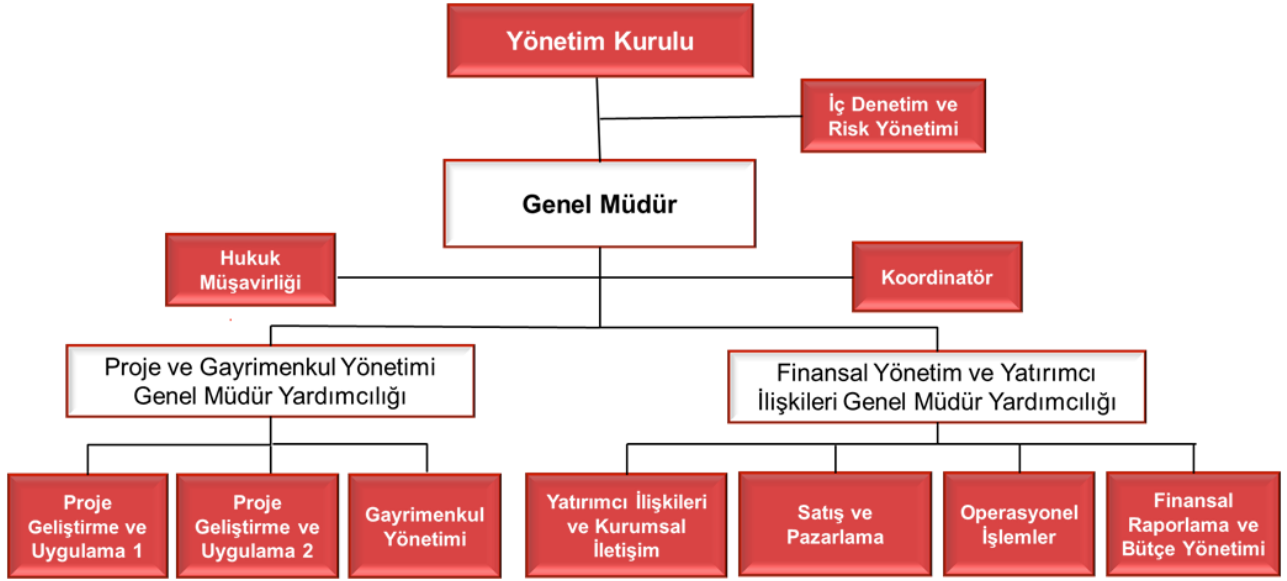
Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, yılın ilk yarısında 2 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.

30.06.2024 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 37'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 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 onaylanmıştır.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

ABD Merkez Bankası (Fed), Haziran ayı toplantısında, piyasa beklentileriyle uyumlu olarak, politika faizini değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında sabit bıraktı. Banka, 2024 yıl sonu için 25 baz puan, 2025'te ise daha fazla indirim sinyali verdi. Fed Başkanı Powell, toplantının ardından yaptığı konuşmada, enflasyon son aylarda yıl başına kıyasla yavaşlasa da halen hedeflerinin üzerinde olduğunu ve sıkı para politikası duruşuna devam ettiklerini belirterek indirim döngüsünü başlatmak için daha fazla iyi veri görmeleri gerektiğini ifade etti.

Nitekim; ABD manşet TÜFE verisi aylık bazda Mayıs ayındaki yatay seyrinin ardından, Haziran ayında sürpriz bir şekilde %0,1 oranında gerileyerek Mayıs 2020'den bu yana ilk kez düşüş gösterdi. TÜFE verisi ise yıllık bazda %3,3'ten %3 seviyesine inerek Haziran 2023'ten bu yana en düşük seviyede kaydedildi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizleri önceki son beş toplantısında sabit tutmasının ardından Haziran ayı toplantısında 25 baz puan düşürerek temel refinansman faiz oranını %4,25, marjinal borç verme faiz oranını %4,50, mevduat imkanı faiz oranını ise %3,75 seviyesine indirdi. Böylece 5 yıl sonra ilk faiz indirimi gerçekleştirildi. Bankanın karar metninde, faizlerin gerektiği müddetçe yeterince kısıtlayıcı seviyede tutulacağı belirtilerek, belirli bir seviye için önceden taahhütte bulunulmayacağı vurgulandı. Öte yandan; Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre Euro Bölgesi'nde enflasyon Haziran ayında yavaşladı. ECB'nin para politikasına yön veren verilerden Euro Bölgesi manşet TÜFE'nin aylık bazda artış hızı Haziran ayında beklentilerle uyumlu olarak bir önceki aya benzer şekilde %0,2 seviyesinde gerçekleşerek son beş ayın en düşük seviyesinde kaydedildi. TÜFE verisi yıllık bazda ise %2,6'dan %2,5 seviyesine gerileyerek ECB'nin %2'lik hedefine kademeli biçimde ilerlediğine işaret etti.

İlk çeyrekteki görece güçlü performansına karşın Çin ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde %4,7 ile beklentilerin altında büyüme kaydetti. Ülke ekonomisinin beklentilerin altında büyüme sergilemesinde, özellikle zayıf tüketim harcamaları, gayrimenkul sektöründe devam eden sorunlar, yüksek yerel yönetim borçları ve zayıflayan Yuan'ın etkili olduğu gözlemlendi.

Çin'in TÜFE verisi beklentilerin üzerinde yıllık %0,7 artış gösterirken Çin ekonomisi yılın ilk çeyreğinde piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde bir performans sergileyerek çeyreklik bazda %1,6, geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,3 oranında büyüdü. Ülkede süregelen emlak krizi ve zayıf seyreden tüketici güvenine rağmen ihracat hacmindeki genişleme büyüme performansını olumlu yönde etkiledi. TÜFE ise Haziran ayında önceki yıla göre beklentilerin altında, %0,2 oranında artış gösterdi.

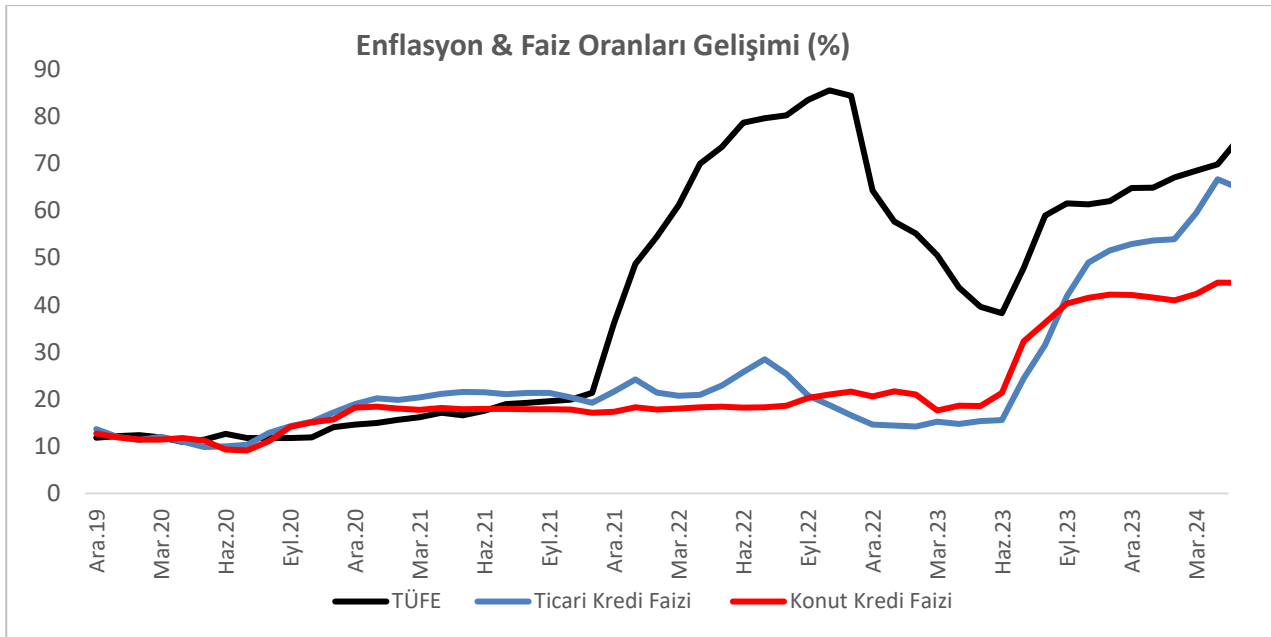
Dünya Bankası, Haziran ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda dünya ekonomisi için 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %2,4'ten %2,6'ya yükseltti. Raporda, 2024 yılında yaşanan jeopolitik gerilimlere ve yüksek faiz oranlarına rağmen, 2023 yılında kaydedilen ekonomik büyüme oranının korunarak istikrarın üç yıl aradan sonra ilk kez istikrara kavuşmasının

beklendiği ifade edilerek birçok merkez bankasının politika faiz oranlarını düşürmede temkinli kalmasının beklendiği vurgulandı.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

Dünya Bankası, Haziran ayı Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda, Türkiye için 2024 büyüme tahminini %3,1'den %3'e; 2025 büyüme tahminini ise %3,9'dan %3,6'ya düşürdü.

Haziran ayında TÜFE, aylık bazda %1,64 artarak Mayıs 2023'ten bu yana en düşük seviyede kaydedildi. Aylık artış Ocak ayında %6,70, Şubat'ta %4,53, Mart'ta %3,16, Nisan'da %3,18, Mayıs'ta ise %3,37 seviyesinde gerçekleşmişti. Yıllık bazda ise Mayıs ayında %75,45 ile zirve seviyeye ulaşmasının ardından Haziran ayında %71,60 seviyesine geriledi.



Kaynak: TCMB

Üretici fiyatlarındaki artış (Yİ-ÜFE) ise Haziran'da aylık bazda %1,38 seviyesinde kaydedilerek son altı ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Yıllık bazda ise Haziran ayında %57,68'den %50,09 seviyesine gerileyerek son dört ayın en düşük seviyesinde kaydedildi.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) da son yayımladığı Enflasyon Raporu'nda yakın döneme ilişkin göstergelere göre yurt içi talebin, halen enflasyonist düzeyde olmakla birlikte, yavaşladığını belirtti. Banka ikinci çeyrekte parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkilerini de göz önünde bulundurarak politika faizini %50 seviyesinde sabit tuttu.

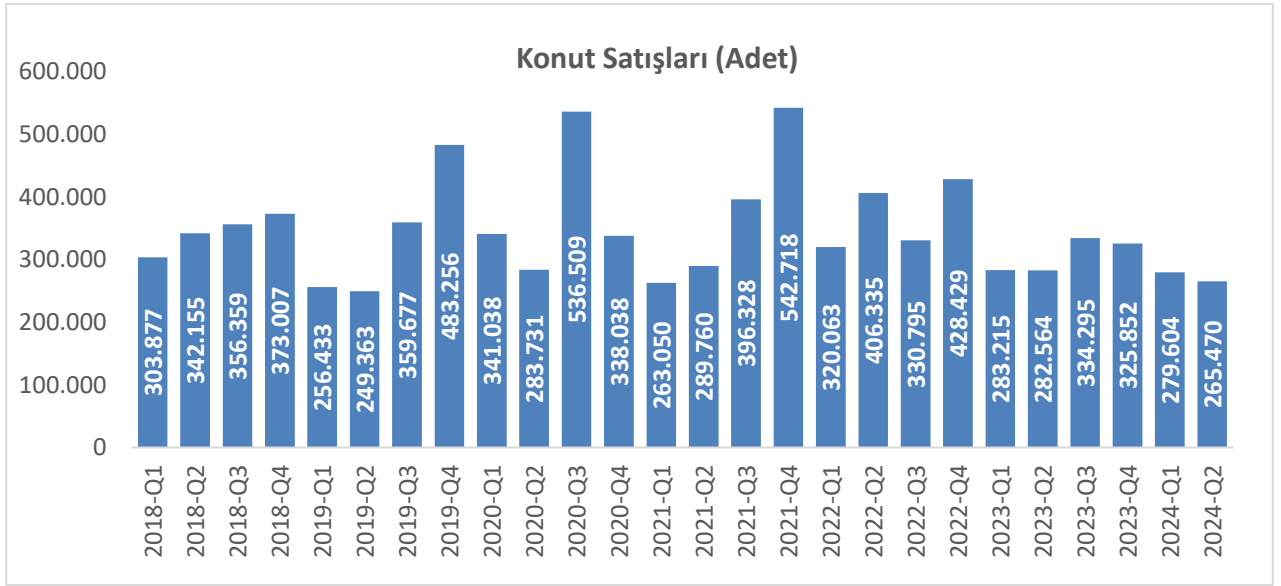
TÜİK tarafından yayımlanan ekonomik güven endeksi, aylık bazda Mayıs ayında kaydedilen %0,8 oranındaki düşüşünün ardından, Haziran ayında da %2,5 oranında geriledi. 98,2 seviyesinden 95,8 seviyesine gerileyen endeks, son yedi ayın en düşük seviyesinde kaydedilerek 100 iyimserlik eşik seviyesinin altındaki seyrini üst üste üçüncü ayda sürdürdü. Detaylara bakıldığında, Haziran ayında mevsim etkilerinden arındırılmış olarak aylık bazda hizmet sektörü güven endeksi %1,5 oranında, reel kesim güven endeksi %1,9 oranında, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,6 oranında,

inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında ve tüketici güven endeksi ise %2,7 oranında düşüş sergiledi.

2024 yılına 29,4382 seviyesinde başlayan USD/TL kuru, birinci çeyrek sonunda %10 yükselişle 32,2854 seviyesine ulaşırken, aynı dönemde EUR/TL %7 oranında artarak Mart ayını 34,8023 seviyesinde kapatmıştı. Döviz kurları yılın ikinci çeyreğinde de ılımlı seyrini sürdürdü. Dönem sonunda USD/TL kuru 32,8262, EUR/TL ise 35,1284 seviyesinde oluştu.

Sektörel Gelişmeler:

TÜİK verilerine göre konut satışları Haziran ayında yıllık bazda %5,2 geriledi. Satışlar yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalarak 545.074 adet seviyesinde gerçekleşti.



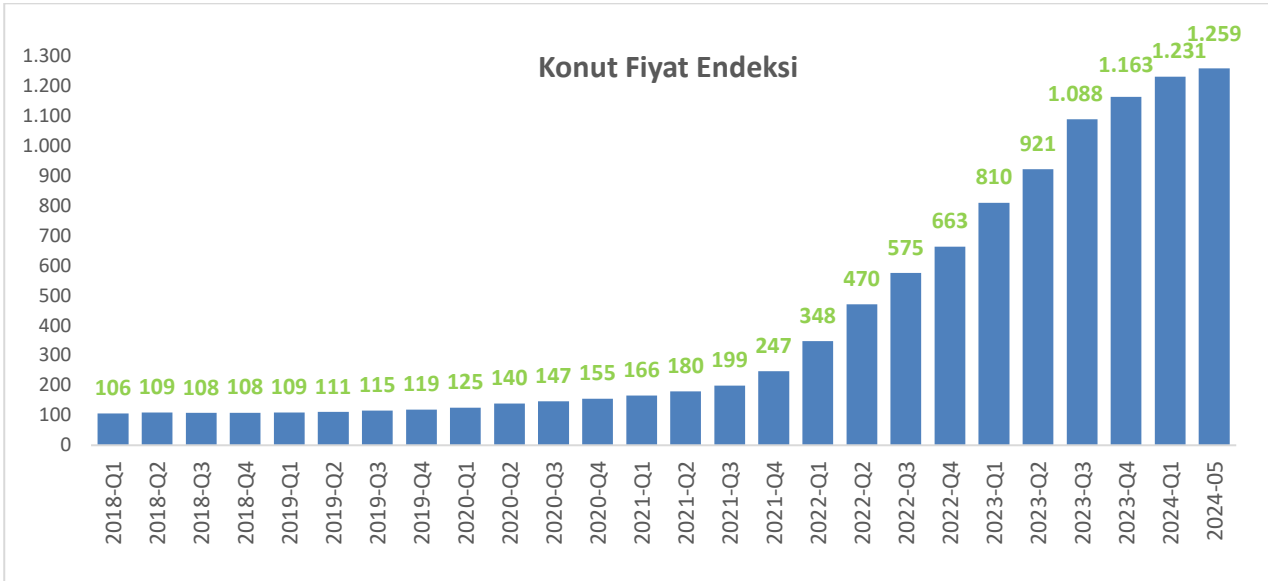
Kaynak: TCMB

İlk iki çeyrekte toplam satışlar içinde ilk ve ikinci el konut satışlarının payları sırasıyla %31,8 ve %68,2 seviyelerinde kaydedildi. İpotekli konut satışlarındaki düşüş devam etti. Yılın ilk yarısında toplam ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %57,7 azalışla 51.415 adede gerileyerek toplam konut satışlarının %9,4'ü oranında gerçekleşti. Önceki yılın aynı döneminde bu oran oranı %21,5 seviyesindeydi.

Yabancılar yapılan konut satışları ise ilk iki çeyrekte önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10.461 adet seviyesinde gerçekleşti. Ülke uyruklarına göre en çok konut satış Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Ukrayna ve Almanya vatandaşları izledi.

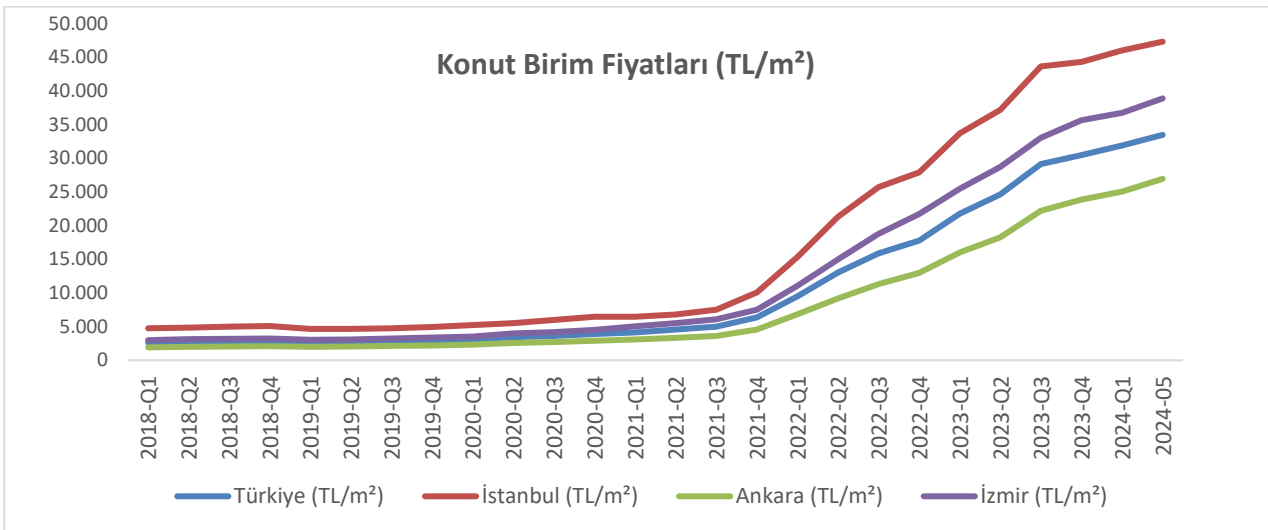
	Haziran			Ocak-Haziran		
	2024	2023	Değişim(%)	2024	2023	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	79.313	83.636	-5,2%	545.074	565.779	-3,7%
İpotekli Satış	6.813	13.463	-49,4%	51.415	121.530	-57,7%
Diğer Satış	72.500	70.173	3,3%	493.659	444.249	11,1%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	79.313	83.636	-5,2%	545.074	565.779	-3,7%
İlk El Satış	25.425	25.886	-1,8%	173.324	171.158	1,3%
İkinci El Satış	53.888	57.750	-6,7%	371.750	394.621	-5,8%
Yabancılar Satış	1.440	2.625	-45,1%	10.461	19.275	-45,7%

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mayıs ayında aylık bazda %1,3; yıllık bazda ise %45,0 oranında nominal artış, reel olarak ise %14,9 azalış kaydetti.



Kaynak: TCMB

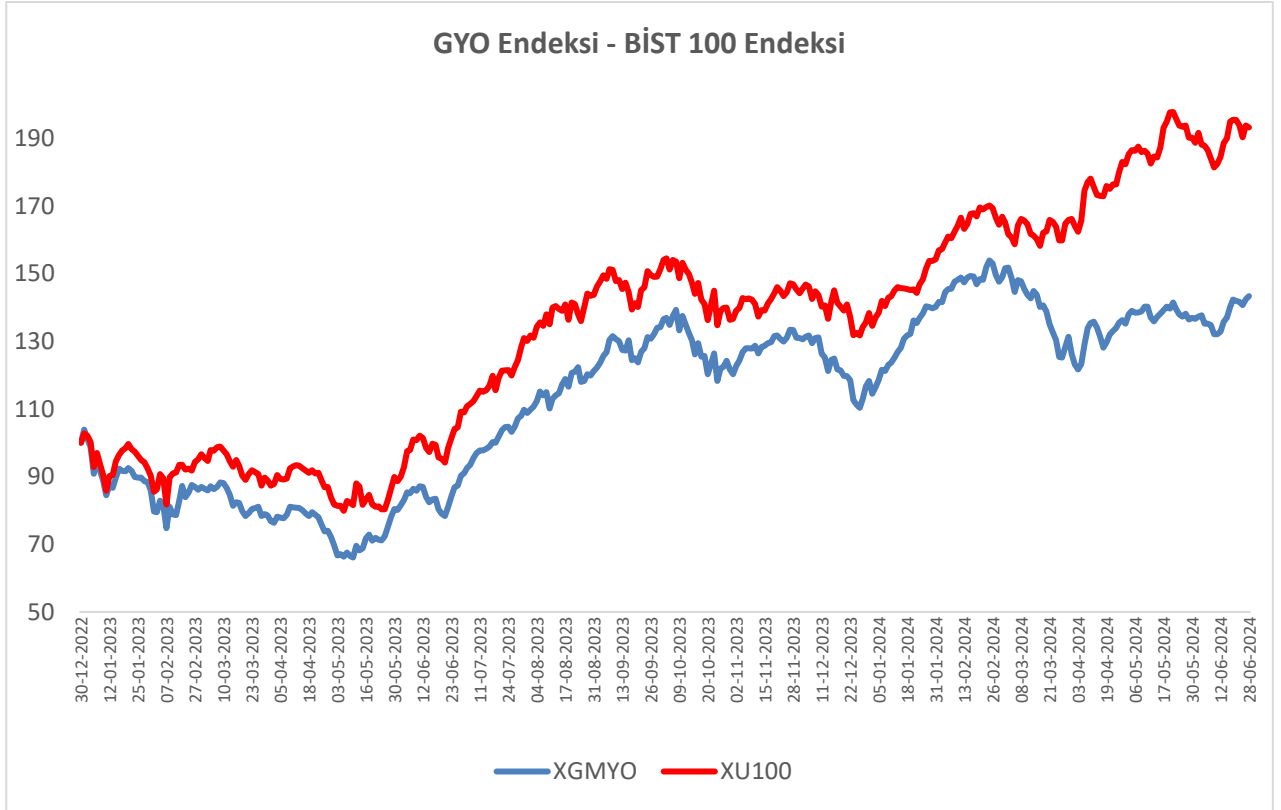
TCMB verilerine göre 2024 yılı Mayıs ayı itibarıyla Türkiye genelinde kalite etkisinden arındırılmış birim konut fiyatı m² başına 33.460 TL; İstanbul, Ankara ve İzmir'de ise sırasıyla 47.299 TL, 26.930 TL ve 38.874 TL olarak hesaplandı.



Kaynak: TCMB

TCMB Konut Fiyat Endeksi'ne göre yeni ve yeni olmayan konutlarda Mayıs ayındaki yıllık artış ise sırasıyla % 48,8 ve %45,4 seviyelerinde kaydedildi. TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi Mayıs ayında yıllık bazda %72,78 oranında artış gösterdi.

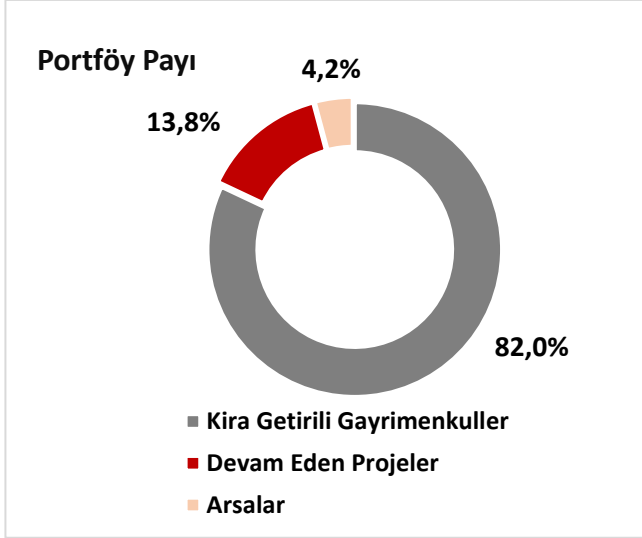
Yılın ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı'nın daha dinamik hale gelmesiyle nitelikli binalarda talep edilen kira rakamları, bölge ortalamalarının oldukça üzerine çıktı. Bu dönemde Merkezi İş Alanı (MİA) A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı önemli ölçüde gerileyerek %12,3 olarak hesaplandı. Arz tarafında sınırlı sayıdaki binanın bir kısmının ofise dönüştürülmesi haricinde stok değişikliği gözlenmedi. (PROPİN İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış II. Çeyrek 2024)



Yılın ilk yarısında BIST 100 Endeksi (XU100) %42,5 değer kazanırken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %22,9 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	Haziran 2024 Lokasyon Bazında Adet	Haziran 2024 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	37	38.915	36	39.543	82,0%
Devam Eden Projeler	22	5.819	26	6.670	13,8%
Arsalar	2	2.009	2	2.009	4,2%
TOPLAM	61	46.744	64	48.222	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 1,5 milyar TL artış göstermiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde İFM Ziraat Kule 2’nin doluluk oranındaki artışa bağlı olarak, kira getirili gayrimenkullerimizden yılın ilk yarısı itibarıyla elde edilen kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre %42,1 oranında artarak 559,3 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Haziran 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	29.772	166.133	30.321	62,9%
2 Maslak Binaları	İstanbul	1.327	15.027	1.327	2,8%
3 Beyoğlu Binası	İstanbul	882	4.304	882	1,8%
4 Saraybosna Binası	Saraybosna	917	9.009	974	2,0%
5 Mola İstanbul	İstanbul	487	22.200	553	1,1%
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	455	2.353	484	1,0%
7 Bahçekapı Binası	İstanbul	323	3.170	323	0,7%
8 Beyazıt Binası	İstanbul	299	1.926	299	0,6%
9 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	296	11.247	299	0,6%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	280	3.748	285	0,6%
11 Kadıköy Rihtım Binası	İstanbul	275	2.887	275	0,6%
12 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	262	1.998	262	0,5%
13 Aksaray Binası	İstanbul	226	2.168	226	0,5%
14 Cağaloğlu Binası	İstanbul	223	1.480	223	0,5%
15 Taksim Binası	İstanbul	220	2.080	220	0,5%
16 Ankara Okul Binası	Ankara	217	11.282	217	0,5%
17 Efes Binası	İzmir	212	4.620	212	0,4%
18 Galatasaray Binası	İstanbul	209	1.302	209	0,4%
19 Beşiktaş Binası	İstanbul	196	1.408	196	0,4%
20 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	193	7.904	193	0,4%
21 Alsancak Binası	İzmir	188	2.765	188	0,4%
22 Yenişehir Binası	Ankara	181	3.361	181	0,4%
23 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	170	2.230	170	0,4%
24 Kızılay Binası	Ankara	150	2.450	150	0,3%
25 Erzurum Binası	Erzurum	150	7.045	150	0,3%
26 Antalya Binası	Antalya	150	2.782	150	0,3%
27 Bornova Binası	İzmir	133	3.351	133	0,3%
28 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	85	2.498	85	0,2%
29 Karabağlar Binası	İzmir	73	2.259	73	0,2%
30 Cebeci Binası	Ankara	70	2.358	70	0,1%
31 Tünel Binası	İstanbul	51	418	51	0,1%
32 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	47	1.188	47	0,1%
33 Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	34	498	34	0,1%
34 Karamürsel Binası	Kocaeli	27	679	27	0,1%
35 Saruhanlı Binası	Manisa	27	690	27	0,1%
36 Çankaya Binası	Ankara	26	528	26	0,1%
Şehremini Binası**	İstanbul	82	-	-	-
TOPLAM		38.915	311.346	39.543	82,0%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

**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 (m²)	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Haziran 2024 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Haziran 2024 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
1	Bayraklı	İzmir	302.386	1.986	1.988	Karma Proje	**	4,1%
2	Karaköy	İstanbul	3.965	667	678	Ofis	21,5%	1,4%
3	Erenköy	İstanbul	9.978	414	489	Konut ve İş Yeri	97,3%	1,0%
4	Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	422	422	Otel	***	0,9%
5	İskenderun	Hatay	25.195	318	394	Konut	**	0,8%
6	Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	67.948	358	361	Konut	**	0,7%
7	Adıyaman (a)	Adıyaman	27.122	-	267	Konut	**	0,6%
8	Göktürk	İstanbul	3.702	193	242	Villa ve Konut	61,7%	0,5%
9	Onikişubat (a)	Kahramanmaraş	22.346	-	199	Konut	**	0,4%
10	Göztepe	İstanbul	4.224	155	194	Konaklama	20,7%	0,4%
11	Antakya (b)	Hatay	28.622	-	170	Konut	**	0,4%
12	Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	22.552	151	151	Konut	**	0,3%
13	Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.285	137	139	Otel ve İş Yeri	3,0%	0,3%
14	Fethiye	Muğla	2.222	96	124	Otel ve İş Yeri	95,0%	0,3%
15	Bodrum	Muğla	881	114	114	Ofis ve İş Yeri	***	0,2%
16	Malatya	Malatya	30.950	70	97	Konut ve İş Yeri	6,4%	0,2%
17	Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.281	77	95	Otel ve İş Yeri	**	0,2%
18	Şehremini (c)	İstanbul	1.668	-	85	Ofis ve İş Yeri	**	0,2%
19	Bayrampaşa	İstanbul	2.718	69	85	Ofis ve İş Yeri	25,6%	0,2%
20	Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	83	83	Ofis ve İş Yeri	90,0%	0,2%
21	Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	3.304	74	75	Konut ve İş Yeri	**	0,2%
22	Kordon-Konak	İzmir	1.609	55	67	Ofis ve İş Yeri	39,1%	0,1%
23	Seyhan	Adana	2.882	44	45	Ofis ve İş Yeri	**	0,1%
24	Almatı	Almatı	42.589	-	41	Ofis ve İş Yeri	**	0,1%
25	Karacabey	Bursa	1.539	11	33	Konut ve İş Yeri	63,8%	0,1%
26	Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	20	30	Konut ve İş Yeri	11,6%	0,1%
	Altunizade (d)	İstanbul	4.681	305	-	Konut	100,0%	
TOPLAM			657.766	5.819	6.670			13,8%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

**Projelendirme aşamasındadır.

***Planlama aşamasındadır.

(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, "Projeler" kaleminden çıkarılarak, "Stoklar" altında izlenmeye başlanmıştır.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Arsa Alanı (m ²)	Haziran 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 Levent	İstanbul	1.925	6.298	1.925	4,0%
2 Bayraklı	İzmir	84	924	84	0,2%
TOPLAM		2.009	7.222	2.009	4,2%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

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

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. Rapor tarihi itibarıyla 10 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, diğer bölümlerin satış süreci devam etmektedir.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli İşlemler

- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024 yılında 5 yıllık süreyi doldurduğundan II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000.- TL (Yedimilyar Türk Lirası) tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000.- TL (Onmilyar Türk Lirası)'ye çıkarılması, bu kapsamda Esas Sözleşme'nin Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i başlıklı 7. maddesinin tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurulmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 10.06.2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerince onaylanmış olup, 26 Haziran 2024 tarihinde tescil edilerek 27 Haziran 2024 tarih ve 11110 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- Mülkiyeti Ziraat Finans Grubu üyesi Kazakistan Ziraat International Bank'a ait Almaty şehrindeki 4.769 m² yüzölçüme sahip arsa niteliğindeki taşınmazın, Şirketimiz bağlı ortaklığı TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından satın alınmasına ilişkin yerel prosedürler tamamlanmış ve satın alma işlemi 22.05.2024 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 42.589 m² inşaat alanına sahip, 3 bodrum ve 12 normal kattan oluşan banka şubesi ve iş merkezi/plaza projesi geliştirmesine ilişkin olarak inşaat süreci başlatılmıştır.

- Şirketimizin 2023 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere 10.06.2024 Pazartesi günü saat 14:00'te İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabildiği EGKS aracılığıyla Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2024 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.
- Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere, Sn. Himmet AKSOY, Sn. Levent MARMARALI, Sn. Peyami Ömer ÖZDİLEK ve Sn. Serap BAYDAR ÇALIŞ; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine ise Sn. Yüksel DEMİRCİ Üye ve Sn. Muammer BÖLÜKBAŞI'nın seçilmeleri Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerince onaylanmıştır.

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 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.

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesinin 2., 3. ve 4. fıkraları gereği Yönetim Kurulumuzca, 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 Dükân)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
45	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİĆ
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.

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.

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, 30.06.2023 ve 30.06.2024 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

VARLIKLAR (Bin TL)	30.06.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	510.250	1.740.800
Ticari ve Diğer Alacaklar	28.247	689.899
Stoklar	262.030	41.154
Peşin Ödenmiş Giderler	26.767	65.597
Diğer Dönen Varlıklar	13.278	91.183
Toplam Dönen Varlıklar	840.571	2.628.632
Diğer Alacaklar	31	71
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	48.221.932	46.743.724
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	251.979	249.884
Peşin Ödenmiş Giderler	689.982	113.711
Diğer Duran Varlıklar	559.532	505.358
Toplam Duran Varlıklar	49.723.457	47.612.747
TOPLAM VARLIKLAR	50.564.028	50.241.380

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.06.2024	31.12.2023
Borçlanmalar	4.479.358	4.365.691
Ticari ve Diğer Borçlar	434.966	405.396
Ertelenmiş Gelirler	86.562	32.149
Karşılıklar	3.260	2.365
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18.421	3.269
Diğer Yükümlülükler	216.634	105.610
Toplam Yükümlülükler	5.239.202	4.914.481
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	21.839.420	21.839.420
Kardan Ayrılan Yedekler	30.332.262	22.863.237
Diğer Kar Yedekleri	66.447	194.770
Paylara İlişkin Primler	2.516.267	5.951.224
Geçmiş Yıllar Karları	-14.445.802	-15.389.646
Dönem Net Karı veya Zararı	322.613	5.174.273
Özkaynaklar	45.324.827	45.326.899
TOPLAM KAYNAKLAR	50.564.028	50.241.380

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.06.2024	30.06.2023
Hasılat	592.691	2.345.351
Satışların Maliyeti (-)	22.400	2.017.787
Brüt Kar	570.291	327.564
Genel Yönetim Giderleri (-)	101.176	93.692
Pazarlama Giderleri (-)	267	14.956
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32.604	60.727
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27.894	8.792
Esas Faaliyet Karı	473.558	270.851
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	0	0
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	473.558	270.851
Finansman Gelirleri	155.967	234.504
Finansman Giderleri (-)	1.060.274	327.610
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	768.515	830.611
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	337.765	1.008.355
Dönem Vergi Gideri (-)	0	390
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-15.152	-335
Dönem Karı	322.613	1.007.630

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.06.2024	31.12.2023
Vadeli mevduat	71.476	747.867
Vadesiz mevduat	65.318	59.304
Alınan çekler	373.456	933.281
Diğer	0	347
Toplam	510.250	1.740.800

3. Finansman Kaynakları

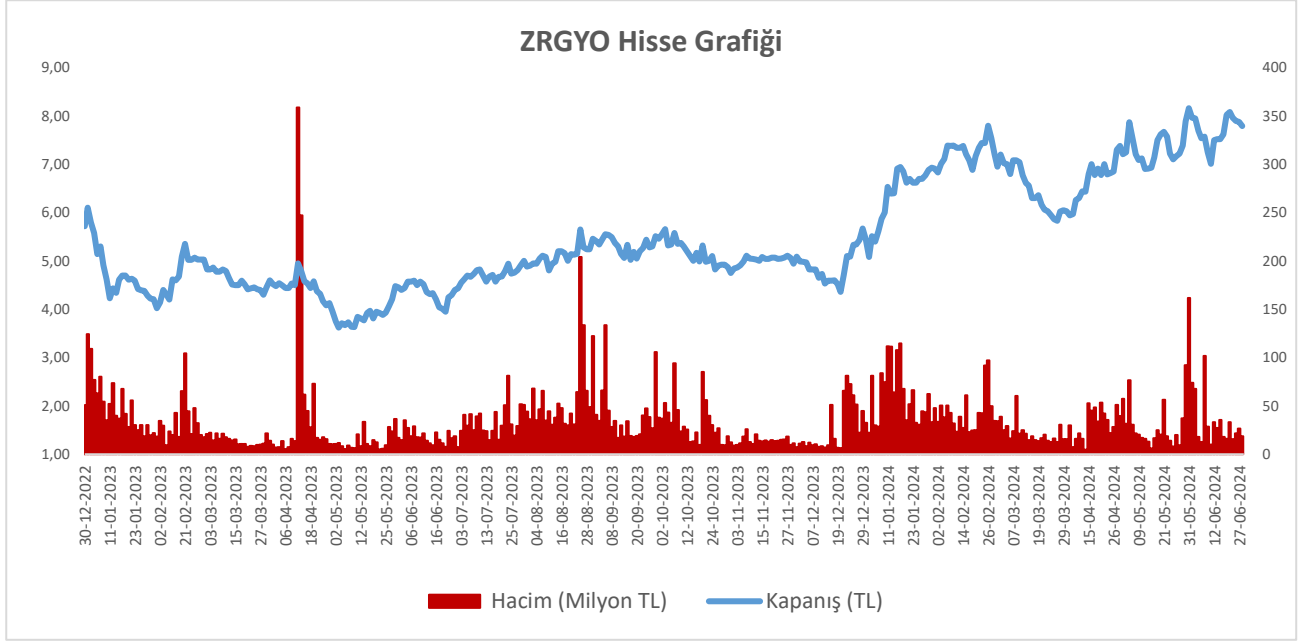
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.06.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.333.635	2.368.361
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.139.935	1.991.279
Toplam	4.473.570	4.359.640

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 4,5 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 – 30.06.2024 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



Şirketimizin piyasa değeri, yılın ilk yarısının bitiminde 36,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.06.2024 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 7,79 olup; yılın ilk yarısında görülen en düşük kapanış değeri 5,08, en yüksek kapanış değeri ise 8,16 olarak kaydedilmiştir.

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.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	434.985.678	1.656.410.103
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	48.260.949.872	46.784.138.336
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	712.789.018	712.789.018
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		373.039.546	792.389.726
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	49.781.764.114	49.945.727.183
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.020.181.677	4.360.142.279
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	5.282.229	5.413.605
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	159.187.536	69.790
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	45.016.744.367	45.052.979.708
Diğer kaynaklar		580.368.305	527.121.801
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	49.781.764.114	49.945.727.183
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	56.260.000	716.455.288
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	61.369.282	1.656.262.618
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)	483.676.707	455.066.307
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci 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)	370.209	5.202.796

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.Haz.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

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 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

İstanbul/Erenköy Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 45 adet bağımsız bölüm, 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla satışa sunulmuş olup, satış süreci devam etmektedir.

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

Raporlama dönemi itibarıyla Şirket faaliyetlerini etkileyecek, önemli bir mevzuat değişikliği 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.	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.