

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

MART 2024
ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



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 - 31.03.2024 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	7.000.000.000 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

31.03.2024 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	
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2023	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

10.06.2024 tarihli 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; 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 pay sahiplerince onaylanmıştır.

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, 01.01.2024-31.03.2024 tarihleri arasında 7 defa toplanmış ve 16 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	General Enerji -Koordinatör
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

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

31.03.2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 4.147.291,-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-Mart hesap 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 çeyreğinde 2 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

- | | | |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Mustafa Hilmi ÇELİK | 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, 01.01.2024-31.03.2024 tarihleri arasında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- | | | |
|------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yüksel DEMİRCİ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

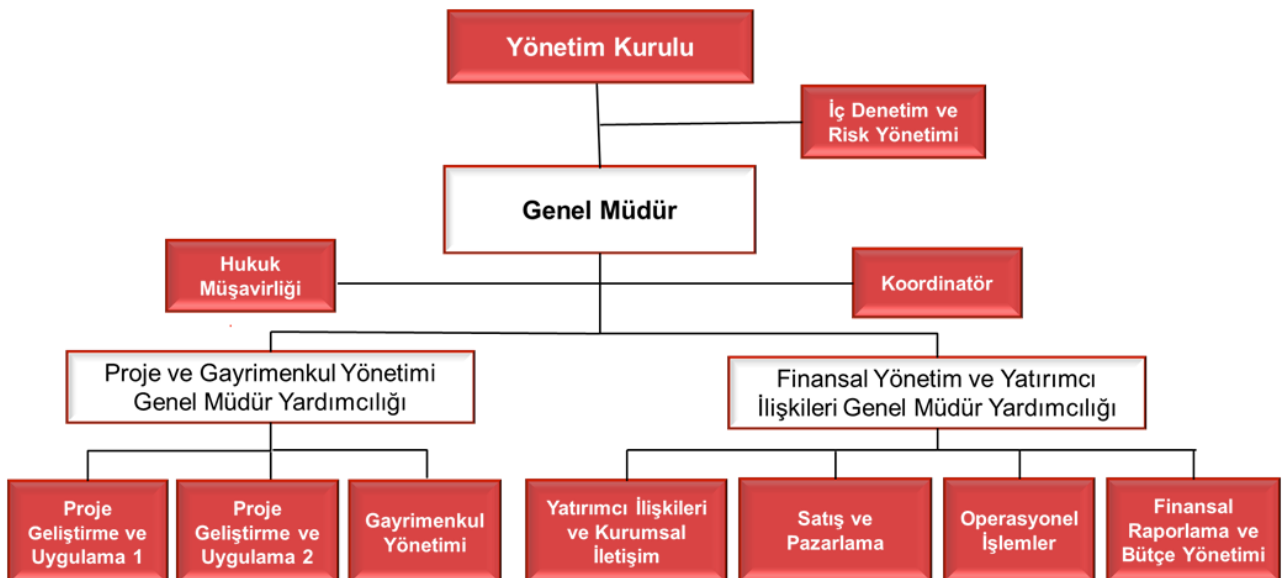
Riskin Erken Saptanması Komitesi

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 çeyreği içerisinde 1 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.

31.03.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı (konsolide) 43'dür.

9. Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabılır kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabılır 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) Mart toplantısında, beklentiler paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tuttu. Toplantının ardından yapılan açıklamada faiz indirimi için enflasyon konusunda daha fazla güvene ihtiyaç olduğu belirtilerek ekonomik aktivitenin güçlü seyrini koruduğu ve enflasyonun gerilemekle birlikte hala yüksek seviyelerde seyrettiği ifade edildi. Öte yandan; ABD ekonomisi, 2024'ün ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 büyüyerek beklentilerin altında bir performans sergiledi.

Mart ayında Avrupa Merkez Bankası (ECB) piyasa beklentileri doğrultusunda 3 temel politika faiz oranını değiştirmeyerek; refinansman faizini %4,50, mevduat faizini %4 ve marjinal fonlama faizini %4,75 seviyesinde sabit bıraktı. Toplantı sonrası faiz indirimleri için daha fazla güvene ihtiyaç duyulduğu belirtildi. Öte yandan, ECB'nin Euro Alanı için 2024 ve 2025 enflasyon tahminlerini aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %2,3 ve %2,0 düzeyinde belirlemesi, orta vadeli enflasyon hedefine

2025'te ulaşılabileceğinin sinyalini verdi. Euro Bölgesi ekonomisi yılın ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %0,3; yıllık bazda ise %0,4 ile beklentilerin üzerinde büyüme kaydetti.

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.

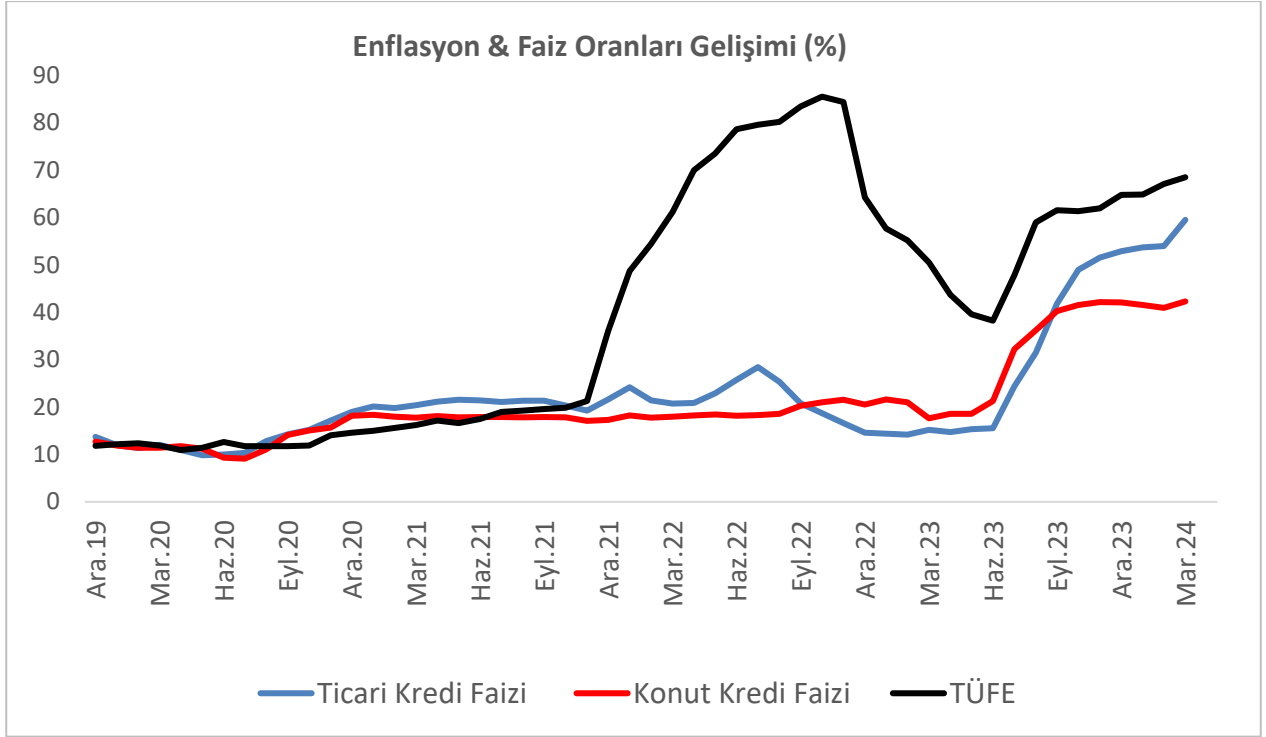
Küresel ekonomiye ilişkin tahminler iyileşmekle beraber, Merkez Bankalarının tarihi yüksek seviyelerdeki faiz oranlarının talep ve ekonomik aktiviteyi sınırlandırması beklenmektedir. Bunun yanında; Rusya - Ukrayna savaşının ardından İsrail'in Gazze'yi işgali ve sonrasında Orta Doęu'da ortaya çıkan yeni gerilimler enerji fiyatları üzerindeki baskıyı canlı tutmaktadır.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi %5,7 büyüdü. Büyümenin iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımında, inşaat sektörü %11,1'lik performansla ilk sırada yer alırken inşaat sektörüyle yakından ilişkili olan gayrimenkul faaliyetleri sektörü aynı dönemde %2,5 büyüme kaydetti.

Uluslararası derecelendirme kuruluğu Fitch ekonomideki olumlu gelişmeler ışığında, Mart ayında Türkiye'nin kredi notunu "B"den "B+"ya yükseltirken "durağan" düzeyindeki kredi not görünümünü de "pozitif" olarak güncelledi. Notun yükselmesinin Haziran 2023'ten beri uygulanan ve para politikasında önden yüklemeli sıkılaşıma da dâhil politikaların etkinliğini, makroekonomik ve dış kırılganlıklardaki azalmayı yansıttığı belirtildi.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mart ayı Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında beklentilerin aksine politika faiz oranını %45'ten %50 düzeyine yükselttiğini açıkladı. Operasyonel çerçevede değişikliğe gidilerek Merkez Bankası gecelik borçlanma ve borç verme faizinin bundan böyle politika faizinin 300 baz puan üstü veya altında belirleneceği bildirildi. Karar sonrası yapılan basın duyurusunda; aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana, enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda ise para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı vurgulandı. Para politikasındaki kararlı duruşun yurt içi talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerinde düzelme vasıtası ile aylık enflasyonun ana eğilimini düşüreceği ve dezenflasyonun 2024 yılının ikinci yarısında tesis edileceği ifade edildi.



Kaynak: TCMB

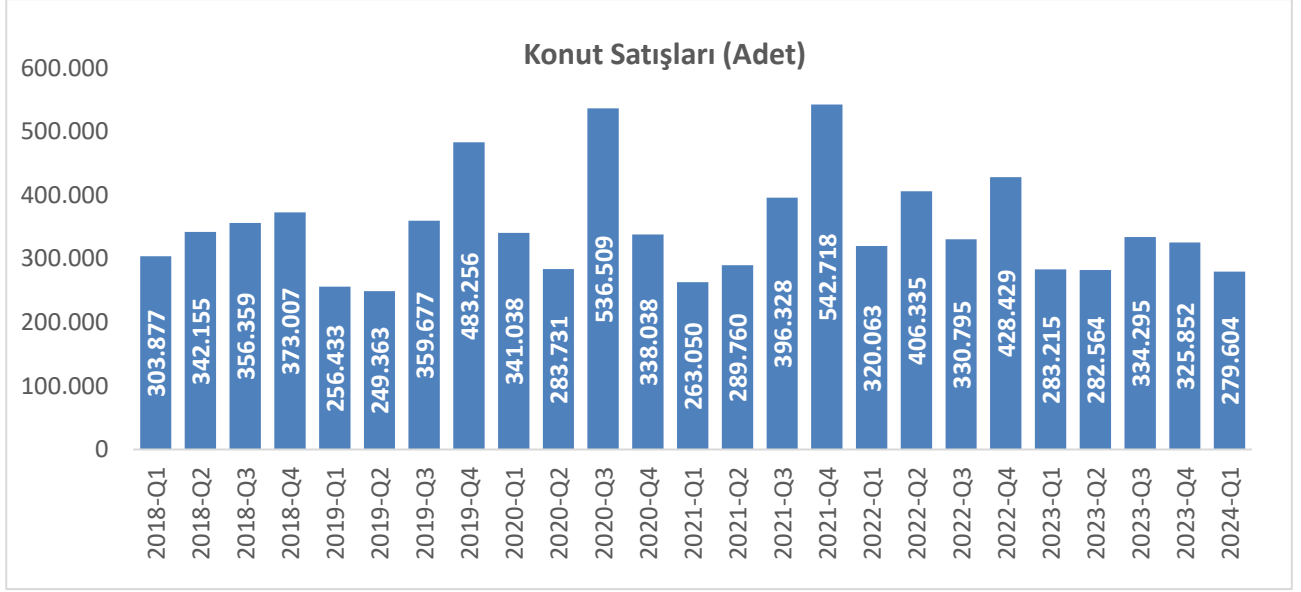
TÜİK'in açıkladığı verilere göre TÜFE artışı; Mart ayında aylık bazda %3,16, yıllık bazda %68,50'ye yükseldi. TÜFE'deki değişim bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, on iki aylık ortalamalara göre ise %57,50 olarak gerçekleşti. Üretici fiyatlarındaki artış (Yİ-ÜFE) ise aylık %3,29, yıllık olarak da %51,47 seviyesinde kaydedildi.

2024 yılına 29,44 seviyesinde başlayan USD/TL kuru, birinci çeyrek sonunda %10 yükselişle 32,29 seviyesine ulaşırken, aynı dönemde EUR/TL %7 oranında artarak Mart ayını 34,80 seviyesinde kapatmıştır.

Sektörel Gelişmeler:

İlk çeyrekte Türkiye genelinde konut satışları, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279.604 adet seviyesinde gerçekleşti. Mart ayındaki satış adedinin önceki aya göre %12,2 oranında artmasına karşın, geçen yılın aynı ayı ile kıyaslandığında %0,1'lik hafif bir düşüş görüldü.

Toplam satışlar içinde ilk ve ikinci el konut satışları oranı ise sırasıyla %31,6 ve %68,4 seviyelerinde gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u %9,0'luk pay ile Ankara ve %6,1'lik pay ile İzmir takip etti.



Kaynak: TCMB

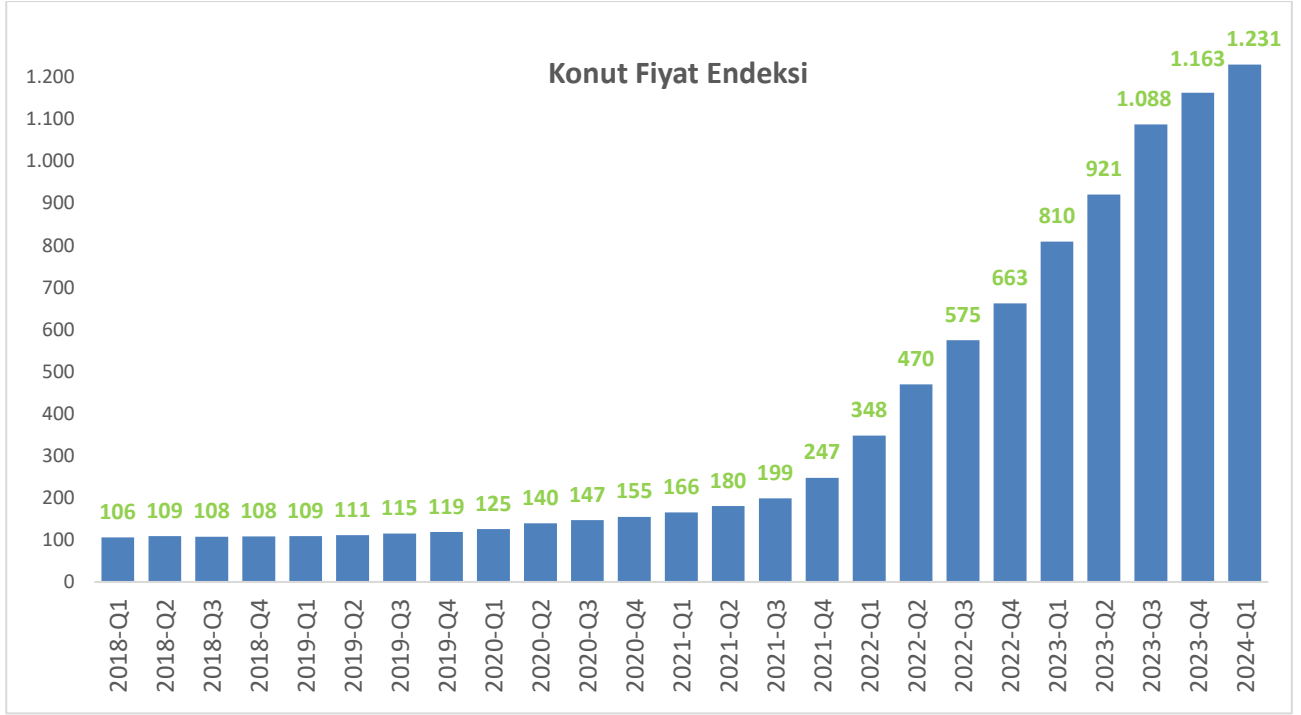
Kredi faiz oranlarındaki artış ve kredi kullanımındaki kısıtlamalar nedeniyle, ipotekli konut satışlarındaki düşüş devam etti. Yılın ilk çeyreğinde toplam ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %53,0 azalışla 27 bin 622 adede gerileyerek toplam konut satışlarının %9,9'u oranında gerçekleşti. Önceki yılın aynı döneminde bu oran oranı %20,8 seviyesindeydi.

Yabancılar yapılan konut satışları ise yılın ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 azalarak 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşti. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Ukrayna ve Irak vatandaşları izledi.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Mart 2024

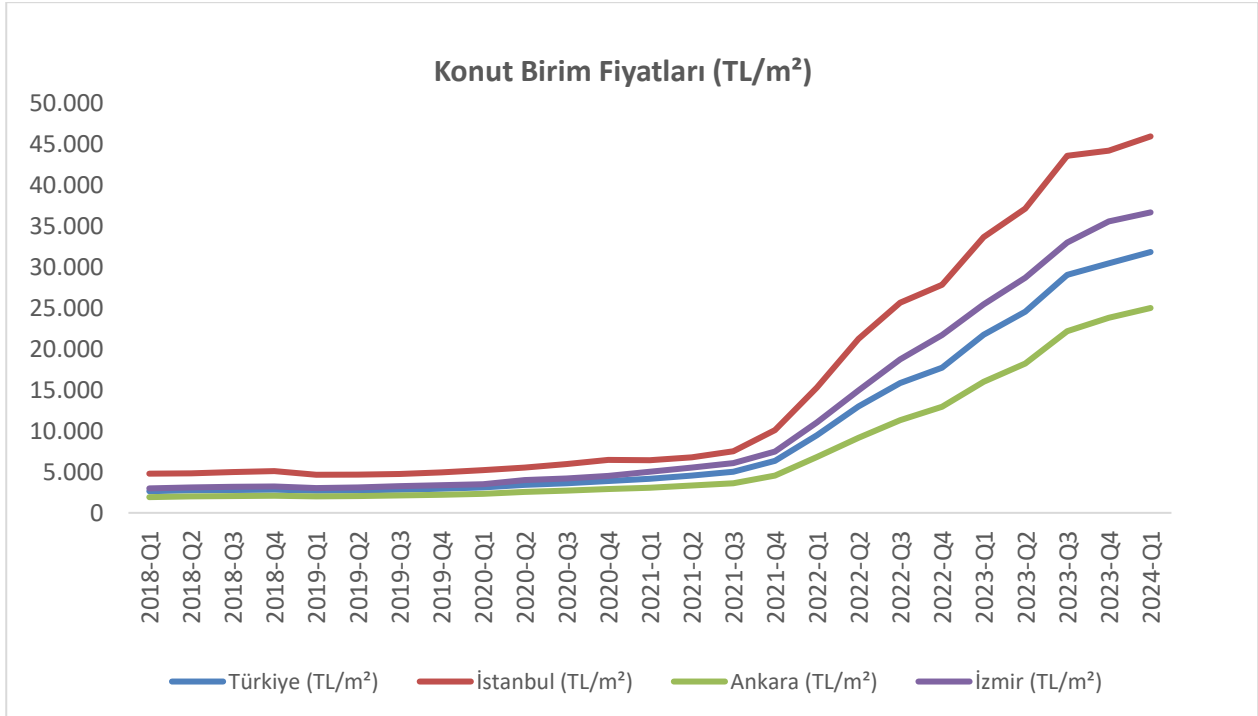
	Mart			Ocak-Mart		
	2024	2023	Değişim(%)	2024	2023	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	105.394	105.476	-0,1%	279.604	283.215	-1,3%
İpotekli Satış	12.880	25.262	-49,0%	27.622	58.822	-53,0%
Diğer Satış	92.514	80.214	15,3%	251.982	224.393	12,3%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	105.394	105.476	-0,1%	279.604	283.215	-1,3%
İlk El Satış	34.399	32.899	4,6%	88.256	83.907	5,2%
İkinci El Satış	70.995	72.577	-2,2%	191.348	199.308	-4,0%
Yabancılar Satış	1.778	3.415	-47,9%	5.685	10.926	-48,0%

Konut fiyatlarındaki artış, yılın ilk çeyreğinde de hız kesmeye devam etti. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi, Mart ayında aylık bazda %1,2; yıllık bazda ise %52,0 oranında nominal artış, reel olarak ise %9,8 azalış kaydetti.



Kaynak: TCMB

TCMB verilerine göre 2024 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye genelinde kalite etkisinden arındırılmış birim konut fiyatı m² başına 31.885 TL; İstanbul, Ankara ve İzmir’de ise sırasıyla 46.013 TL, 25.038 TL ve 36.727 TL olarak hesaplandı.



Kaynak: TCMB

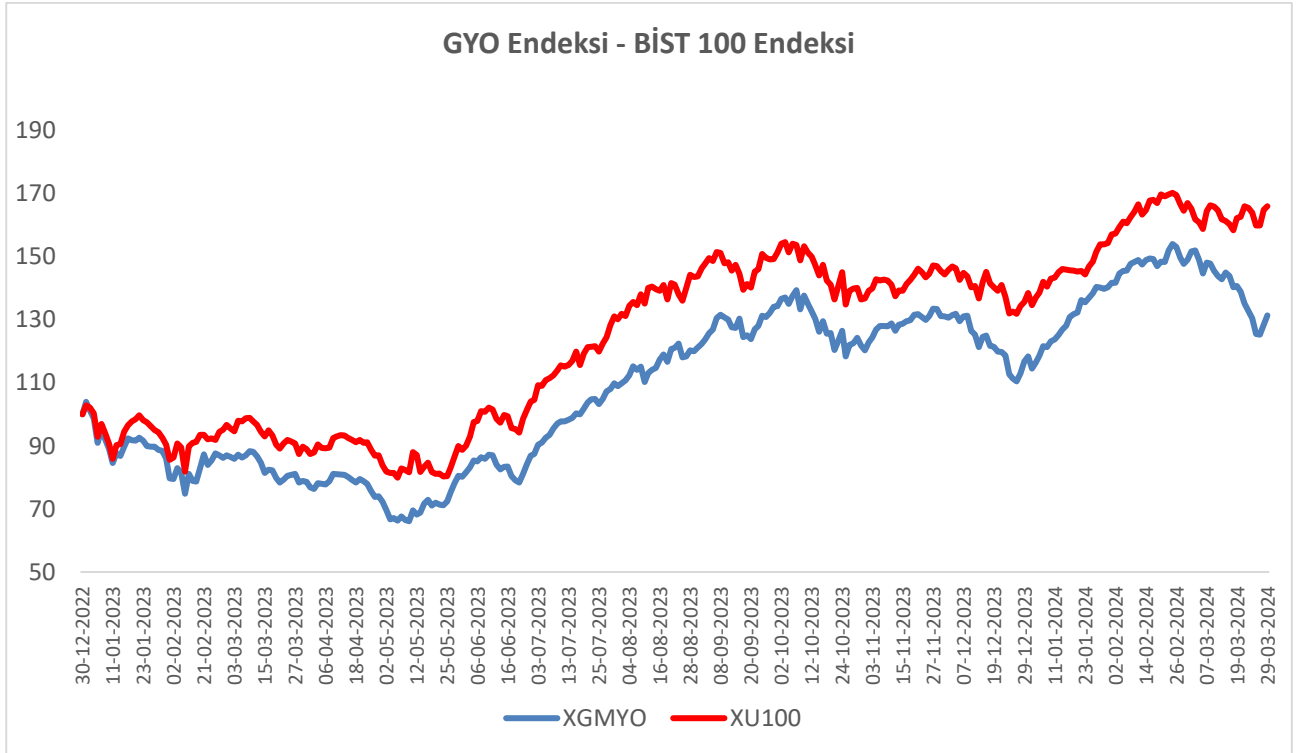
TCMB Konut Fiyat Endeksi’ne göre yeni ve yeni olmayan konutlarda Mart ayındaki yıllık artış ise sırasıyla %53,2 ve %52,5 seviyelerinde kaydedildi. TÜİK’in açıkladığı inşaat maliyet endeksi aynı

dönemde yıllık bazda %69,98 oranında artış gösterirken inşaat sektörü güven endeksi, Mart ayında bir önceki aya göre %3,6 oranında azalarak 88,6 değerini aldı.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı birinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçümü %33,4 arttı. Toplam yüzölçümün %51,2'si konut alanı olarak gerçekleşti.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem TL hem dolar bazında artışların devam etmesine yol açtı. Bununla beraber; ekonomik durgunluğa rağmen gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansıdı ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedildi. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürdü. (Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2024 I. Çeyrek Verileri)

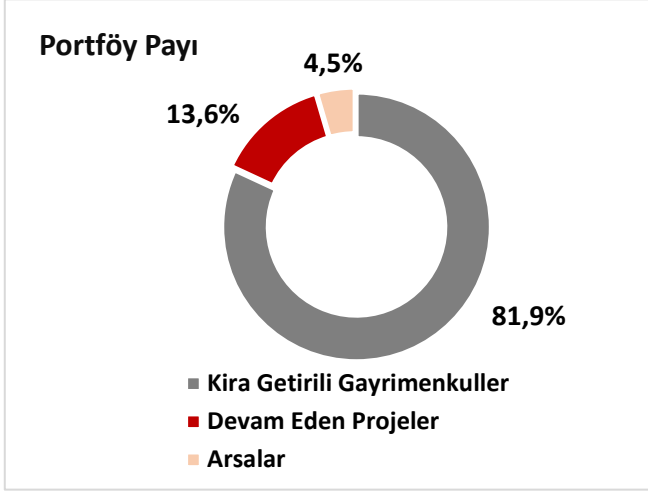
TCMB'nin Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks birinci çeyrekte 2023 yılının ilk çeyreğine göre nominal olarak %81,7, reel olarak ise %8,9 arttı. Bir önceki çeyreğe göre artış ise %12,0 olarak kaydedildi. Birinci çeyrekte önceki yılın aynı dönemine göre dükkân fiyat endeksi nominal olarak %82,8, reel olarak %9,6 oranında; ofis fiyat endeksi ise nominal olarak %75,1, reel olarak ise %5,0 oranında artış gösterdi. Bir önceki çeyrekle kıyaslandığında dükkân fiyat endeksi %11,7, ofis fiyat endeksi ise %13 yükseldi.



Yılın ilk çeyreğinde BIST 100 Endeksi (XU100) %22,4, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %12,6 oranında değer kazandı.

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	Mart 2024 Lokasyon Bazında Adet	Mart 2024 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	37	35.898	36	36.299	81,9%
Devam Eden Projeler	22	5.368	25	6.009	13,6%
Arsalar	2	1.853	4	2.009	4,5%
TOPLAM	61	43.120	65	44.318	100%

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2023 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2024 yılı Mart 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 düzeltmesi nedeniyle yıl sonuna göre 1,2 milyar TL artış göstermiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde İFM Ziraat Kule 2’ye taşınmaların başlamasının da etkisiyle, kira getirili gayrimenkullerimizden yılın ilk çeyreği itibarıyla elde edilen kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre %102,3 artış kaydederek 217,3 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Mart 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	27.464	166.133	27.971	63,1%
2 Maslak Binaları	İstanbul	1.224	15.027	1.224	2,8%
3 Beyoğlu Binası	İstanbul	813	4.304	813	1,8%
4 Saraybosna Binası	Saraybosna	846	9.009	785	1,8%
5 Mola İstanbul	İstanbul	449	22.200	449	1,0%
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	420	2.353	445	1,0%
7 Bahçekapı Binası	İstanbul	298	3.170	298	0,7%
8 Beyazıt Binası	İstanbul	276	1.926	276	0,6%
9 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	273	11.247	273	0,6%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	258	3.748	263	0,6%
11 Kadıköy Rihtım Binası	İstanbul	253	2.887	253	0,6%
12 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	242	1.998	242	0,5%
13 Aksaray Binası	İstanbul	208	2.168	208	0,5%
14 Cağaloğlu Binası	İstanbul	206	1.480	206	0,5%
15 Taksim Binası	İstanbul	203	2.080	203	0,5%
16 Ankara Okul Binası	Ankara	200	11.282	200	0,5%
17 Efes Binası	İzmir	196	4.620	196	0,4%
18 Galatasaray Binası	İstanbul	192	1.302	192	0,4%
19 Beşiktaş Binası	İstanbul	181	1.408	181	0,4%
20 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	178	7.904	178	0,4%
21 Alsancak Binası	İzmir	174	2.765	174	0,4%
22 Yenişehir Binası	Ankara	167	3.361	167	0,4%
23 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	157	2.230	157	0,4%
24 Kızılay Binası	Ankara	139	2.450	139	0,3%
25 Erzurum Binası	Erzurum	138	7.045	138	0,3%
26 Antalya Binası	Antalya	138	2.782	138	0,3%
27 Bornova Binası	İzmir	123	3.351	123	0,3%
28 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	78	2.498	78	0,2%
29 Karabağlar Binası	İzmir	67	2.259	67	0,2%
30 Cebeci Binası	Ankara	64	2.358	64	0,1%
31 Tünel Binası	İstanbul	47	418	47	0,1%
32 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	43	1.188	43	0,1%
33 Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	31	498	31	0,1%
34 Karamürsel Binası	Kocaeli	25	679	25	0,1%
35 Saruhanlı Binası	Manisa	25	690	25	0,1%
36 Çankaya Binası	Ankara	24	528	24	0,1%
37 Şehremini Binası**	İstanbul	75	-	-	-
TOPLAM		35.898	311.346	36.299	81,9%

*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 (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Mart 2024 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Mart 2024 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
1 Bayraklı	İzmir	302.386	1.832	1.833	Karma Proje	**	4,14%
2 Karaköy	İstanbul	3.965	616	618	Ofis	19%	1,39%
3 Erenköy	İstanbul	9.978	382	413	Konut ve İş Yeri	82%	0,93%
4 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	389	389	Otel	***	0,88%
5 Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	67.827	330	331	Konut	**	0,75%
6 İskenderun	Hatay	25.195	294	321	Konut	**	0,73%
7 Altunizade	İstanbul	4.681	282	260	Konut	99%	0,59%
8 Adıyaman (a)	Adıyaman	25.657	-	249	Konut	**	0,56%
9 Göktürk	İstanbul	3.702	178	204	Villa ve Konut	67%	0,46%
10 Onikişubat (b)	Kahramanmaraş	21.572	-	183	Konut	**	0,41%
11 Göztepe	İstanbul	4.224	143	159	Konaklama	9%	0,36%
12 Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	22.552	139	139	Konut	**	0,31%
13 Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.246	127	127	Otel ve İş Yeri	3%	0,29%
14 Bodrum	Muğla	881	105	105	Ofis ve İş Yeri	***	0,24%
15 Fethiye	Muğla	2.222	88	105	Otel ve İş Yeri	72%	0,24%
16 Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	77	77	Ofis ve İş Yeri	60%	0,17%
17 Süleymanpaşa	Tekirdağ	11.900	71	77	Otel ve İş Yeri	**	0,17%
18 Şehremini (c)	İstanbul	1.667,57	-	75	Ofis ve İş Yeri	**	0,17%
19 Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.762	69	69	Konut ve İş Yeri	**	0,16%
20 Malatya	Malatya	30.950	64	66	Konut ve İş Yeri	5%	0,15%
21 Bayrampaşa	İstanbul	2.718	63	69	Ofis ve İş Yeri	8%	0,15%
22 Kordon-Konak	İzmir	1.609	51	59	Ofis ve İş Yeri	36%	0,13%
23 Seyhan	Adana	3.015	40	41	Konut ve İş Yeri	**	0,09%
24 Karacabey	Bursa	1.539	10	23	Konut ve İş Yeri	42%	0,05%
25 Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	19	19	Konut ve İş Yeri	5%	0,04%
Toplam		582.698	5.368	6.009			13,56%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

**Projelendirme aşamasındadır.

***Planlama aşamasındadır.

(a) Adıyaman Arsası, proje geliştirilmek üzere yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

(b) Kahramanmaraş/Onikişubat Arsası, proje geliştirilmek üzere yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

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

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	2023 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Arsa Alanı (m ²)	Mart 2024 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 Levent	İstanbul	1.775	6.298	1.775	4,0%
2 Bayraklı	İzmir	78	924	78	0,2%
3 Antakya-Saraycık**	Hatay	-	4.935	79	0,2%
4 Antakya-Günyazı**	Hatay	-	4.920	77	0,2%
TOPLAM		1.853	17.077	2.009	4,5%

*2023 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi yapılmıştır.

**Antakya /Saraycık ve Antakya/Günyazı Arsaları yılın ilk çeyreğinde, proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

İstanbul Pırlanta Sitesi'nde bulunan işyeri niteliğindeki bağımsız bölüm ile Manisa-Saruhanlı Projesi kapsamındaki bağımsız bölümler "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.

Pırlanta Sitesi: Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m² olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Kalan 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı da 2024 yılı Nisan ayında yapılmış olup, projede Şirketimize ait bağımsız bölümlerin tümünün satışı tamamlanmıştır.

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

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

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

Şirketin 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, tescil süreci başlatılmıştır.

- İstanbul/Altunizade Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm, 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 2 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, diğer bölümlerin satış süreci devam etmektedir.

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.

Crowe Tax

Regatta Consult LLP Kazakhstan

CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Arema Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

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, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

VARLIKLAR (Bin TL)	31.03.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	915.410	1.605.831
Ticari ve Diğer Alacaklar	6.876	636.409
Stoklar	34.402	37.963
Peşin Ödenmiş Giderler	37.844	60.511
Diğer Dönen Varlıklar	13.594	84.113
Toplam Dönen Varlıklar	1.008.127	2.424.828
Diğer Alacaklar	31	65
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	44.317.788	43.119.573
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	230.837	230.510
Peşin Ödenmiş Giderler	185.758	104.895
Diğer Duran Varlıklar	562.277	466.177
Toplam Duran Varlıklar	45.296.691	43.921.219
TOPLAM VARLIKLAR	46.304.818	46.346.048

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	31.03.2024	31.12.2023
Borçlanmalar	4.046.571	4.027.209
Ticari ve Diğer Borçlar	272.635	373.964
Ertelenmiş Gelirler	50.026	29.657
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	172	0
Karşılıklar	2.182	2.182
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18.038	3.016
Diğer Yükümlülükler	91.519	97.422
Toplam Yükümlülükler	4.481.144	4.533.450
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	19.782.251	19.782.251
Kardan Ayrılan Yedekler	21.090.597	21.090.597
Diğer Kar Yedekleri	118.207	179.669
Paylara İlişkin Primler	5.489.812	5.489.812
Geçmiş Yıllar Karları	-9.423.351	-14.196.451
Dönem Net Karı veya Zararı	72.539	4.773.100
Özkaynaklar	41.823.674	41.812.598
TOPLAM KAYNAKLAR	46.304.818	46.346.048

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.03.2024	31.03.2023
Hasılat	221.191	146.784
Satışların Maliyeti (-)	4.773	54.451
Brüt Kar	216.418	92.333
Genel Yönetim Giderleri (-)	51.173	39.364
Pazarlama Giderleri (-)	246	9.874
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.556	3.004
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	9.406	3.006
Esas Faaliyet Karı	182.150	43.092
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	0	0
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	182.150	43.092
Finansman Gelirleri	107.607	23.205
Finansman Giderleri (-)	435.847	158.560
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	234.303	35.423
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	88.213	-56.840
Dönem Vergi Gideri (-)	0	136
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-15.674	-175
Dönem Karı	72.539	-57.150

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	31.03.2024	31.12.2023
Vadeli mevduat	291.964	689.883
Vadesiz mevduat	60.227	54.706
Alınan çekler	563.219	860.921
Diğer	0	320
Toplam	915.410	1.605.831

3. Finansman Kaynakları

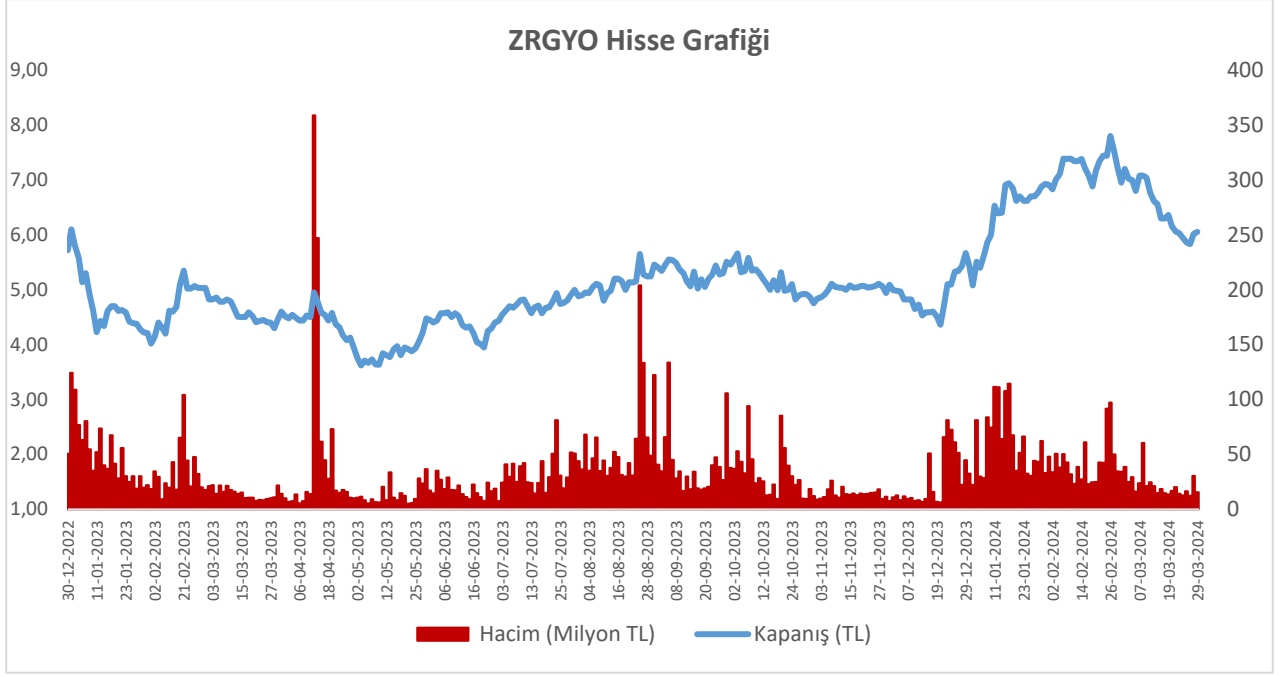
Finansal Borçlar (Bin TL)	31.03.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.138.550	2.184.736
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.901.648	1.836.891
Toplam	4.040.199	4.021.627

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 4 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 – 31.03.2024 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



Şirketimizin piyasa değeri, yılın ilk çeyreği sonunda 28,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 31.03.2024 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 6,05 olup; ilk çeyrek içinde görülen en düşük kapanış değeri 5,08, en yüksek kapanış değeri ise 7,80 olarak gerçekleşmiştir.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.Mar.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)	3%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	1%	1%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	10%	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)	1%	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

Yönetim Kurulumuzun 23.05.2024 tarihli kararı doğrultusunda; Şirketin 4.000.000.000 TL (Dört Milyar Türk Lirası) nominal tutarı aşmayacak şekilde, vadesi en fazla 2 (iki) yıl (2 yıl dâhil) 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 Sermaye Piyasası Kurulu'na 31.05.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.

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.

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) Karar Organı'nın 25.01.2024 tarih ve 6/137 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru kapsamında Kurul Karar Organı'nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru ile ek süre verilen finansal raporlama dönemleri ile sınırlı olmak üzere, bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde olan ihraççı veya sermaye piyasası kurumunun, ana ortaklığı, ortak girişimcisi veya yatırımcı şirketi (yurt dışında yerleşik işletmeler dâhil) ile aynı anda veya daha önce finansal raporlarını açıklayamaması durumunda alınacak aksiyonlar duyurulmuştur.

Kurul Karar Organı'nın 07.03.2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru ile enflasyon muhasebesi uygulamasına geçişi müteakip, enflasyon muhasebesi uygulanması kapsamında muafiyet talepleri, kamuya yapılacak açıklamalar, özkaynak kalemlerinin sunumu, ilk uygulama nedeniyle oluşan geçmiş yıllar zararının mahsubu, enflasyon düzeltilmesi nedeniyle oluşan kalemlerin kâr dağıtımı ve iç kaynaklardan sermaye artırımı karşısındaki durumuna ilişkin olarak uygulama esasları kamuoyuna açıklanmıştır.

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.	22.12.2024	₺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.