

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

EYLÜL 2025 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

C. FİNANSAL DURUM

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

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

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

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2025 – 30.09.2025 tarihleridir.

2. Şirket Profili

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

Vizyon

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

Misyon

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

Stratejilerimiz

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

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.09.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

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

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

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Yönetim Kurulu, 01.01.2025-30.09.2025 tarihleri arasında 14 defa toplanmış ve 36 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

30.09.2025 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 18.802.611,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

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

7. Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul ya da SPK) 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 getirmekte olup, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

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

Komite, Aday Gösterme Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmek üzere yılın ilk 9 ayında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

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

Denetim Komitesi

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

Komite, yılın ilk 9 ayında 3 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 01.01.2025-30.09.2025 tarihleri arasında 4 defa toplantı yapılmıştır.

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

Sürdürülebilirlik Komitesi

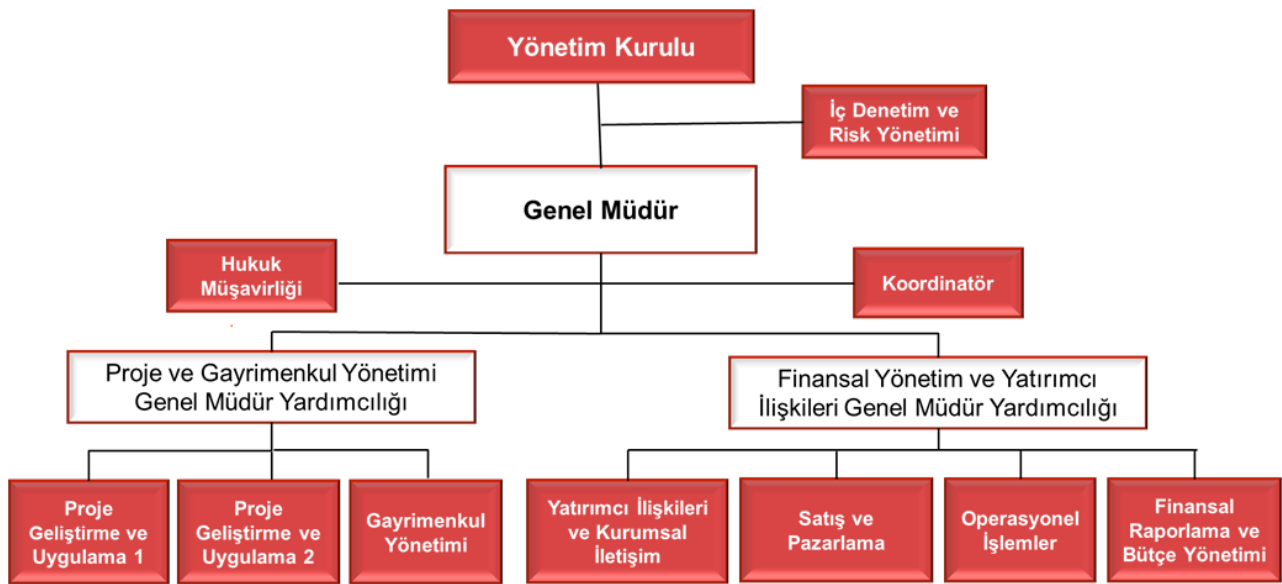
Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) alanlarındaki performansını iyileştirmek, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlamak ve uzun vadeli değer üretimini desteklemek amacıyla 2025 yılı Haziran ayında "Sürdürülebilirlik Komitesi" oluşturulmuştur. Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal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

belirlenmesi, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının tespit edilerek yönetilmesi ve bu sayede Şirkete ileriye dönük faaliyet ve yatırım önerilerinin sunulması faaliyetlerinin Komite tarafından yürütülmesi planlamaktadır.

Komite üyelerine aşağıda yer verilmektedir.

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

8. Organizasyon Yapısı



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

30.09.2025 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 46'dır.

9. Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu

dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

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

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi; yüksek jeopolitik gerilimler, ticari korumacılığın artması ve ABD'de yaşanan hükümet kapanması gibi mali belirsizliklerin gölgesinde, beklentilerin biraz altında kalmakla beraber görece istikrarlı bir görünüm sergiledi.

ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında federal fonlama faiz aralığını Aralık 2024'ten bu yana ilk kez indirerek %4,00-%4,25 bandına çekti. Banka, önceki yıl toplam 100 baz puanlık faiz indiriminin ardından bu yılın başında gevşeme döngüsüne ara vermişti. Karar metninde, işsizlik oranının hafifçe yükseldiğine ve istihdamla ilgili aşağı yönlü risklerin arttığına dikkat çekildi. Fed Başkanı Powell, gümrük vergilerinden kaynaklanan enflasyon baskıları konusunda endişelerin sürdüğünü vurgularken, görevlerinin fiyat seviyesindeki tek seferlik artışın süregelen bir enflasyon sorununa dönüşmemesini sağlamak olduğunu vurguladı. Üyelerin faiz oranı tahminlerini gösteren nokta grafiğe göre, Fed yetkililerinin çoğunluğu bu yıl iki faiz indirimi daha öngörürken, bu beklenti

Haziran ayındaki projeksiyonlara kıyasla bir indirim daha fazlaya karşılık geliyor. Banka gelecek yıla ilişkin olarak ise büyüme ve enflasyon tahminlerini yukarı, işsizlik oranını aşağı yönlü revize etti.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Temmuz ayı toplantısının ardından Eylül ayındaki toplantısında da faizleri sabit bıraktı. Banka yıla hızlı bir şekilde faiz indirimleri ile başlamasına karşın, üçüncü çeyrek itibarıyla temkinli ve veri odaklı yaklaşımla faiz indirimlerine ara vererek marjinal kredi oranını %2,4, refinansman faiz oranını %2,15 ve mevduat faiz oranını %2 seviyesinde korumuş oldu. Enflasyonist baskıların kontrol altında seyretmesi ve ekonomik büyümeye ilişkin risklerin daha dengeli bir görünüme kavuşması, sabit tutma kararının gerekçeleri arasında yer aldı. Banka, Euro Bölgesi için enflasyon tahminini 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %2,1'e ve %1,7'ye hafif yukarı yönlü revize ederken, reel GSYH büyümesi tahminini 2025 için 0,3 puan artırarak %1,2'ye yükseltti, 2026 tahminini ise 0,1 puan düşürerek %1,0 seviyesine indirdi.

Çin Merkez Bankası (PBoC) Eylül ayında gösterge kredi faiz oranlarını üst üste dördüncü kez sabit tuttu. Eylül ayında Çin'de tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık bazda %0,3 gerileyerek piyasa beklentilerinden daha güçlü bir düşüş kaydetti; böylece fiyatlar yılın ilk dokuz ayında altı kez gerilemiş oldu. Buna karşın, gıda ve enerji kalemleri hariç hesaplanan çekirdek TÜFE, %1 artışla Şubat 2024'ten bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Bu durum, genel fiyatlardaki zayıflamaya rağmen temel enflasyon baskılarının güçlendiğine işaret ediyor.

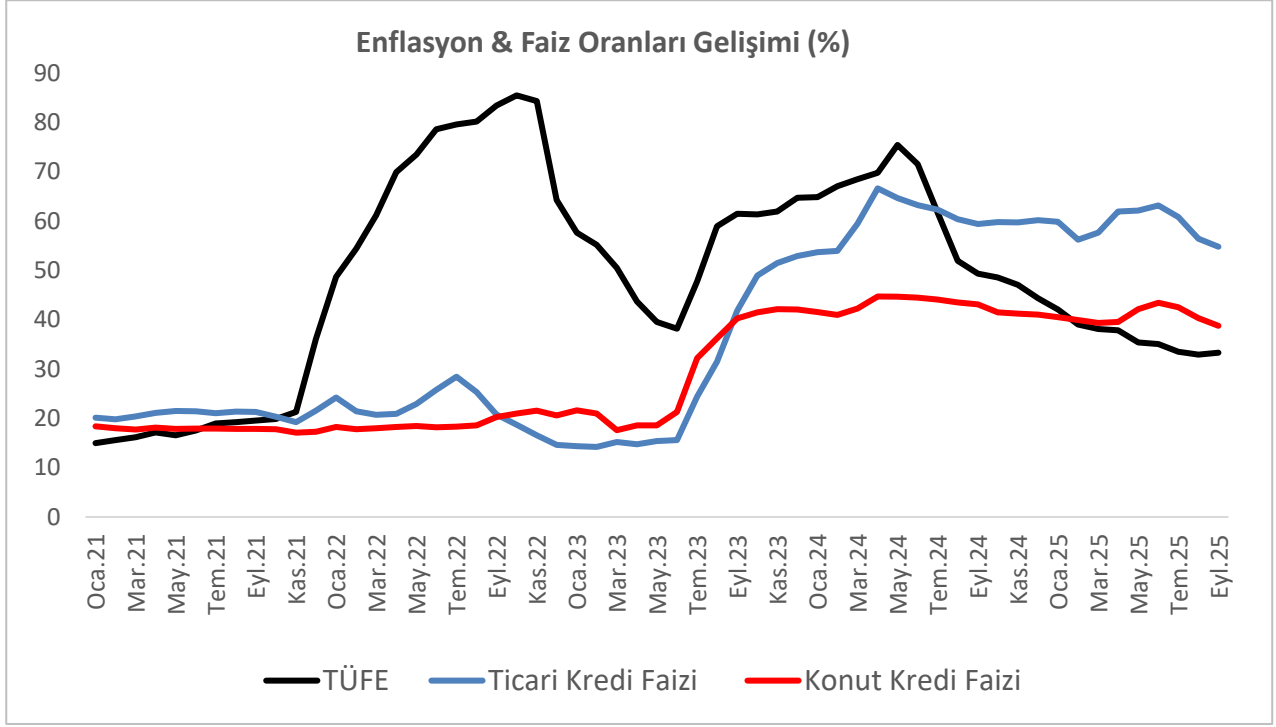
Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü'nün (OECD) Eylül ayında yayımladığı "Ara Ekonomik Görünüm Raporu"nda, 2025 yılının ilk yarısında küresel büyümenin özellikle gelişmekte olan ülkelerde beklenenden daha dirençli bir görünüm sergilediğine işaret edildi. Raporda sanayi üretimi ve ticaretin tarifeler nedeniyle öne çekilen siparişlerle desteklendiği, ABD'de yapay zekâ ile ilgili güçlü yatırımların sonuçları iyileştirdiği, Çin'de ise mali desteğin gümrük tarifelerinin ve emlak piyasasındaki zayıflamanın etkilerini dengelediğine yer verilirken, tarife artışlarının etkilerinin henüz tam olarak hissedilmediği ifade edildi. OECD, küresel büyüme tahminini 2025 yılı için Haziran'daki %2,9 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2026 yılı için %2,9 seviyesini korudu.

Uluslararası Para Fonu (IMF) Ekim ayında yayımladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda, küresel ekonomik büyüme tahminini 2025 yılı için %3'ten %3,2'ye çıkarırken, 2026 yılı için %3,1 seviyesini korudu.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

IMF'in Ekim ayında yayımlanan "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisinin bu yıla ve gelecek yıla ilişkin büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi. Buna göre, Türkiye ekonomisine yönelik büyüme tahmini 2025 yılı için yüzde %3'ten %3,5'e; 2026 yılı için %3,3'ten %3,7'ye yukarı yönlü revize edildi. Yıllık bazda TÜFE'nin ise 2025 yılı sonunda %31 seviyesinde ve gelecek yılın sonunda %21 seviyesinde gerçekleşeceği öngörüldü.

2025 yılı Eylül ayında TÜFE, aylık bazda beklentilerin üzerinde %3,23 artarak Ocak ayından bu yana en yüksek seviyede kaydedildi. Yıllık bazda ise %32,95'ten %33,29 seviyesine yükseldi. Mayıs 2024'te TÜFE'de %75,45 ile ulaşılan zirve seviyenin ardından aralıksız 15 ay boyunca yaşanan gerilemeye karşın, zirai don ve kuraklık kaynaklı gıda enflasyonunun yanında, okula dönüş döneminin etkisiyle hizmet fiyatlarındaki zamana bağlı ve dönemlik fiyat güncellemeleri, giyim ve ayakkabı ürünlerinde sezon geçişi ile artışlar, kira ve ulaştırma hizmetleri fiyatlarındaki artışlar TÜFE'nin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde etkili oldu.



Kaynak: TCMB

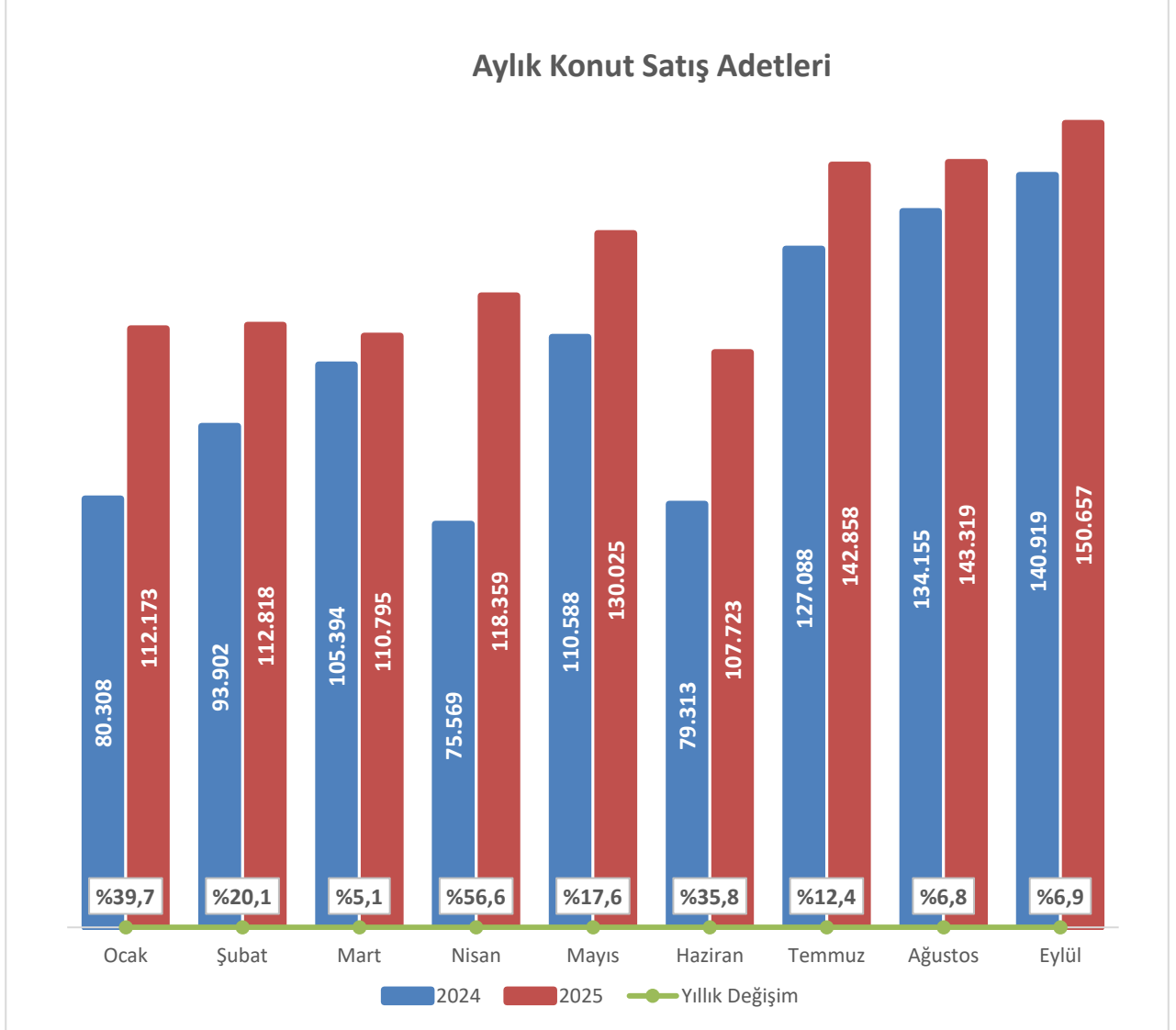
Üretici fiyatlarındaki artış (Yİ-ÜFE) Eylül ayında aylık bazda %2,52, yıllık bazda ise %26,59 seviyesinde kaydedildi.

TCMB, Eylül ayı toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını, ağırlıklı öngörüler doğrultusunda, 250 baz puanlık indirimle %43'ten %40,5 seviyesine çekti. Karar metninde; adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği ifadesi korunurken, faiz indirim kararlarının gelişmelere göre şekillenmeye devam edeceği mesajı verilmeye devam edildi.

TÜİK tarafından yayımlanan tüketici, reel kesim, hizmet, perakende ve inşaat sektörlerindeki güven endekslerinin ağırlıklı bileşiminden oluşan ekonomik güven endeksi, Eylül ayında %0,1 oranında sınırlı artışla 97,97 seviyesine yükselerek son altı ayın en yüksek seviyesinde kaydedildi. Öte yandan; endeks, 2025 yılının Mart ayı hariç tutulduğunda, geçtiğimiz 17 ay boyunca 100 iyimserlik eşik seviyesinin altında seyretti. Eylül ayında endeksin hafif yükselişinde, tüketici güven endeksindeki %0,4 ve hizmet sektörü güven endeksindeki %0,1 oranındaki düşüslere karşın, inşaat sektörü güven endeksindeki %3,6 ve reel kesim güven endeksindeki %0,2 oranındaki artışlar belirleyici oldu.

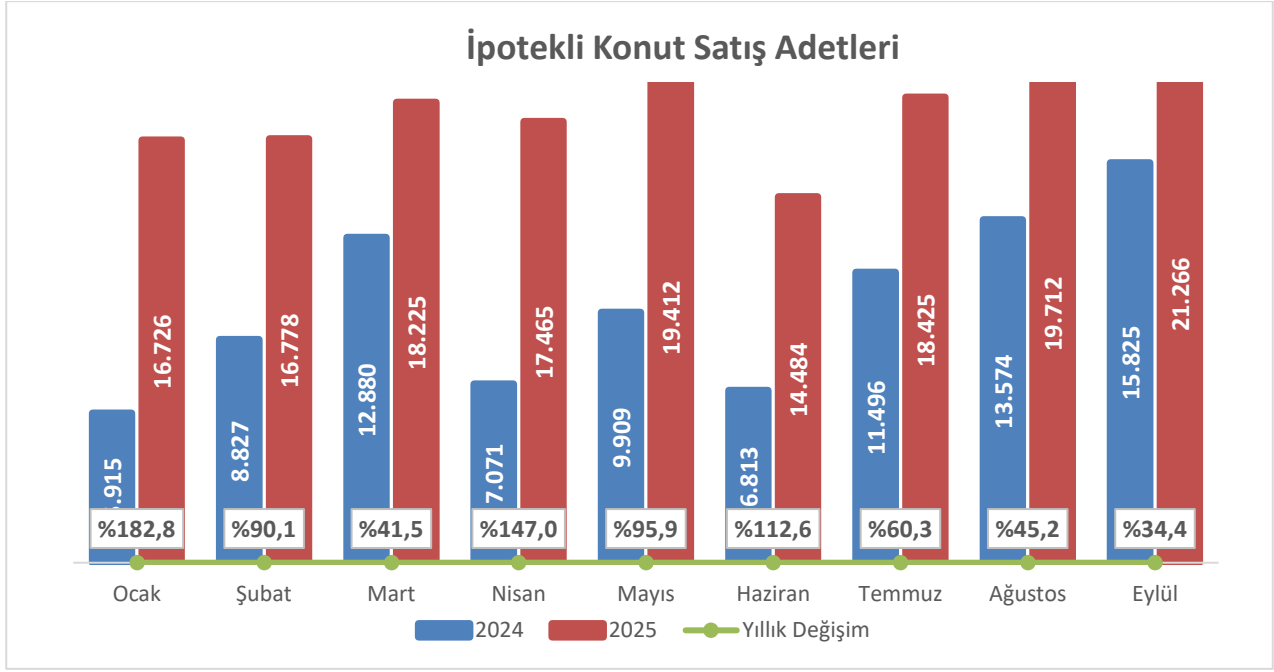
Sektörel Gelişmeler:

TÜİK verilerine göre Ocak-Eylül dönemindeki konut satışları, önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 artarak 1.128.727 adet olarak gerçekleşti. Eylül ayında Türkiye genelinde %68,7'si ikinci el, %31,3'ü ilk satış olmak üzere toplam 150.657 adet konut satıldı. Toplam konut satış adedi önceki aya göre %5,1, geçen yılın aynı ayına göre ise %6,9 artış gösterdi.



Kaynak: TCMB

İpotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21.266 adet oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül ayları arasında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76 oranında artarak 162.493 oldu. Bu dönemde toplam satışlar içinde, ilk ve ikinci el konut satışlarının payları sırasıyla %30,4 ve %69,6 seviyelerinde kaydedildi.



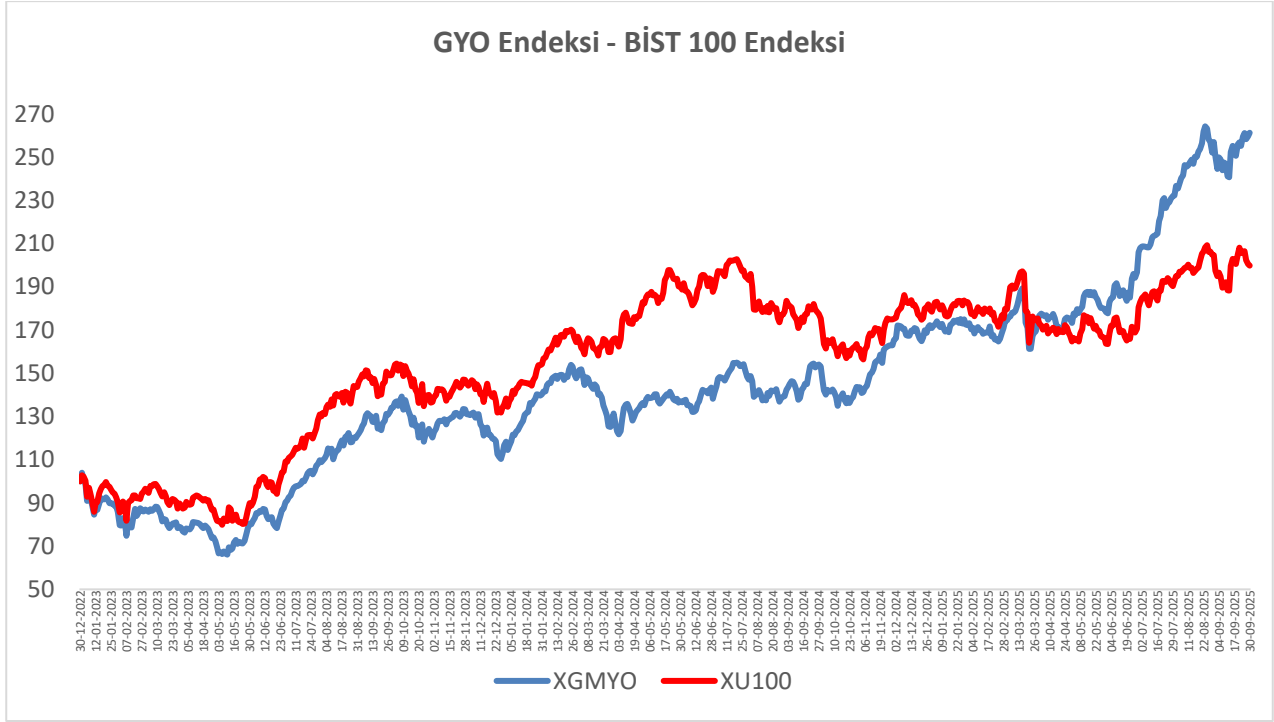
Kaynak: TCMB

Yabancılar yapılan konut satışları ise Ocak-Eylül ayları arasında önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 azalarak 14.944 adet seviyesinde gerçekleşti.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim(%)	2025	2024	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	150.657	140.919	%6,9	1.128.727	947.236	%19,2
İpotekli Satış	21.266	15.825	%34,4	162.493	92.310	%76,0
Diğer Satış	129.391	125.094	%3,4	966.234	854.926	%13,0
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	150.657	140.919	%6,9	1.128.727	947.236	%19,2
İlk El Satış	47.117	44.858	%5,0	342.641	300.879	%13,9
İkinci El Satış	103.540	96.061	%7,8	786.086	646.357	%21,6
Yabancılar Satış	1.867	2.022	-%7,7	14.944	17.090	-%12,6

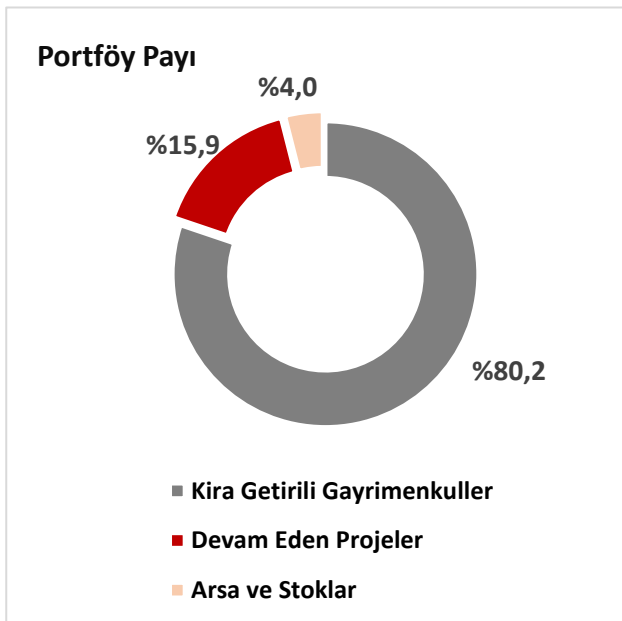
TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise nominal olarak %32,2 oranında artarken reel olarak %0,8 oranında azaldı.



31.12.2024-30.09.2025 döneminde BIST 100 Endeksi (XU100) %12 oranında artarken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) %53 oranında artış kaydetti.

2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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



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

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

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan kira getirili gayrimenkulleri, portföyünün %80,2’sini oluşturmakta olup, Ocak-Eylül döneminde toplam kira gelirlerinin %93,7’si Ziraat Finans Grubu’ndan elde edilmiştir.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2024 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2024 Yıl Sonu Değeri*	Eylül 2025 Lokasyon Bazında Adet	Eylül 2025 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	30	62.458	30	62.867	%80,2
Devam Eden Projeler**	25	9.852	25	12.455	%15,9
Arsalar	2	3.030	2	3.030	%3,9
Stoklar	2	69	2	82	%0,1
TOPLAM	59	75.429	59	78.434	%100,0

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

Yılın ilk çeyreğinde inşaatı tamamlanan Gaziosmanpaşa Binası satılmış olup, Eylül ayı sonu itibarıyla 127 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Eylül ayı sonu itibarıyla toplam portföy değeri, proje geliştirmek üzere dönem içerisinde portföye dâhil edilen Balmumcu Binası ile devam eden projeler için yapılan hakediş ödemelerine bağlı olarak, enflasyon endekslemesi uygulanmış yıl sonu portföy değerine göre 3,1 milyar TL artış kaydetmiştir.

Yılın ilk 9 ayında kira getirili gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %31 oranında artış kaydederek 1,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde net kâr önceki yılın aynı dönemine göre %293 artarak 2,7 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Eylül 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1	İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	49.794	50.275	%64,1
2	Maslak Binaları	İstanbul	1.585	2.008	2.008	%2,6
3	Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.334	1.334	%1,7
4	Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	1.096	1.104	%1,4
5	Mola İstanbul	İstanbul	22.200	720	720	%0,9
6	Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	516	546	%0,7
7	Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	514	516	%0,7
8	Taksim Binası	İstanbul	2.080	489	489	%0,6
9	Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	484	484	%0,6
10	Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	440	445	%0,6
11	Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	445	445	%0,6
12	Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	422	422	%0,5
13	Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	395	396	%0,5
14	Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	392	392	%0,5
15	Efes Binası	İzmir	4.620	359	359	%0,5
16	Antalya Binası	Antalya	2.782	324	324	%0,4
17	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	315	316	%0,4
18	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	300	300	%0,4
19	Çınarlı Binası	İzmir	7.904	292	292	%0,4
20	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	277	292	%0,4
21	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	273	273	%0,3
22	Kızılay Binası	Ankara	2.450	232	232	%0,3
23	Bornova Binası	İzmir	3.351	201	201	%0,3
24	Kordon Konak Binası**	İzmir	1.161	-	154	%0,2
25	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	129	129	%0,2
26	Tünel Binası	İstanbul	418	108	108	%0,1
27	Cebeci Binası	Ankara	2.358	107	107	%0,1
28	Çankaya Binası	Ankara	528	93	93	%0,1
29	Erenköy Dükkânları	İstanbul	214	66	66	%0,1
30	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	45	45	%0,1
	Aksaray Binası***	İstanbul	2.168	307	-	
	TOPLAM		282.604	62.458	62.867	%80,2

* 2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

*** Aksaray Binası, yılın üçüncü çeyreğinde "Kira Getirili Gayrimenkuller" kaleminden çıkarılarak, "Projeler" kaleminde izlenmeye başlanmıştır.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Eylül 2025 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Eylül 2025 Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	3.074	3.075	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	%3,9
Karaköy	İstanbul	3.965	1.129	1.212	Ofis	%66,3	%1,5
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	548	916	Konut ve İş Yeri	%18	%1,2
Almatı	Almatı	42.589	80	814	Ofis ve İş Yeri	%28,8	%1,0
Malatya	Malatya	30.950	412	760	Konut	%95,11	%1,0
Göztepe	İstanbul	4.224	458	599	Konaklama	İskân aşamasındadır.	%0,8
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	598	598	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	%0,8
İskenderun	Hatay	25.883	494	494	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	%0,6
Antakya	Hatay	28.622	251	449	Konut	%37,46	%0,6
Adıyaman	Adıyaman	28.332	332	435	Konut	%16,09	%0,6
Göktürk	İstanbul	5.002	340	384	Konut	%85,7	%0,5
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	251	340	Konut	%19,20	%0,4
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	2.285	267	330	Otel ve İş Yeri	%98,0	%0,4
Balmumcu**	İstanbul	3.642	-	317	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,4
Aksaray***	İstanbul	2.975	-	307	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,4
Mecidiyeköy	İstanbul	2.343	263	263	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	19.100	232	234	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	179	213	Ofis ve İş Yeri	İskân aşamasındadır.	%0,3
Bodrum	Muğla	881	143	143	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	%0,2
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	116	128	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	%0,2
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	122	124	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	%0,2
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	66	88	Konut ve İş Yeri	%74,84	%0,1
Şehremini	İstanbul	1.668	87	88	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
Karacabey	Bursa	1.539	74	76	Konut ve İş Yeri	İskân aşamasındadır.	%0,1
Seyhan	Adana	3.024	69	69	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
Gaziosmanpaşa****	İstanbul	1.216	136	-	Ofis ve İş Yeri	%100,0	-
Kordon-Konak*****	İzmir	1.609	133	-	Ofis ve İş Yeri	%100,0	-
		652.938	9.852	12.455			%15,9

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

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

*** Aksaray Binası, yılın üçüncü çeyreğinde "Kira Getirili Gayrimenkuller" kaleminden çıkarılarak, "Projeler" kaleminde izlenmeye başlanmıştır.

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

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

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Eylül 2025 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.883	2.883	%3,7
Bayraklı	İzmir	924	147	147	%0,2
TOPLAM		7.222	3.030	3.030	%3,9

*2024 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

2025 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla Şirketin hâlihazırda satışta bulunan İstanbul/Altunizade ve Erenköy'de sırasıyla 2 ve 1 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır. Yanı sıra; satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan ve Göktürk, Hatay/İskenderun ve Antakya, Adıyaman, Kahramanmaraş/Onikişubat ile Malatya Projeleri de "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.

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

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

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

Sultanbeyli Projesi: İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı 14.241 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adedi konut, 17 adedi iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak konut ve iş yeri projesinin hayata geçirilmesi planlanmıştır. İnşaatı devam eden projedeki konut nitelikli bağımsız bölümler Ağustos ayı sonunda satışa sunulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla 37 bağımsız bölüme ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı 14.241 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 275 adet konut ve 17 adet dükkân nitelikli olmak üzere 292 bağımsız bölümden oluşacak Sultanbeyli Konut Projesi'ndeki konut nitelikli bağımsız bölümler projeden satış yöntemi ile satışa sunulmuştur.

Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

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

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

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

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

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
8	CAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
10	İSTANBUL-ERENKÖY BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

11	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	FRANKFURT BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	MUĞLA- BODRUM PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
16	KIZILAY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
17	BEŞİKTAŞ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
18	GALATASARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19	İSTANBUL-KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
20	ANTALYA BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
21	CEBECİ BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ŞEHREMİNİ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
23	BORNOVA BİNASI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ÇINARLI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	İSTANBUL-BAYRAMPAŞA PROJESİ	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
29	YENİŞEHİR BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
30	İSTANBUL-GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	İSTANBUL -KARAKÖY/PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	İSTANBUL-ALTUNİZADE BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
37	İZMİR-BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	ANKARA OKUL BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
39	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	KOCAELİ-KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİĆ
42	İZMİR-KORDON KONAK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
43	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
44	MOLA-İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	BURSA -KARACABEY PROJESİ VE ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	İSTANBUL- SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	İSTANBUL- SULTANBEYLİ MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
56	HATAY ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
57	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
58	ADIYAMAN PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
59	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Crowe Tax

Regatta Consult LLP Kazakhstan

CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Temeltaş Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Sürdürülebilirlik Raporlaması

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

Kurumsal Karbon Ayak İzi Hesaplaması ve Raporlaması

Sustable İklim ve Enerji Teknolojileri A.Ş.

Kurumsal Karbon Ayak İzi Doğrulaması

QSI Belgelendirme Muayene ve Test Hizmetleri Ltd. Şti.

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

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

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

VARLIKLAR (Bin TL)	30.09.2025	31.12.2024
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	367.218	1.358.065
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	160.951	350.334
<i>Stoklar</i>	1.226.072	821.196
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	103.952	34.741
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	28.037	28.448
Toplam Dönen Varlıklar	1.886.230	2.592.784
<i>Diğer Alacaklar</i>	0	39
<i>Stoklar</i>	5.943.083	5.182.498
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	71.264.577	69.425.572
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	478.808	484.461
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.315.460	1.575.255
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	659.443	560.313
Toplam Duran Varlıklar	80.661.370	77.228.140
TOPLAM VARLIKLAR	82.547.600	79.820.924

KAYNAKLAR (Bin TL)	30.09.2025	31.12.2024
<i>Borçlanmalar</i>	7.153.521	6.375.237
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	685.810	484.278
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	264.499	61.297
<i>Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü</i>	61.375	5
<i>Karşılıklar</i>	3.048	3.048
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	1.169.723	3.068.097
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	1.796.221	742.365
Toplam Yükümlülükler	11.134.195	10.734.327
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Sermaye Düzeltmesi Farkları</i>	33.827.903	33.827.903
<i>Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	27.558.738	24.083.288
<i>Diğer Kâr Yedekleri</i>	39.251	12.467
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	2.419.688	2.419.688
<i>Geçmiş Yıllar Kârları</i>	214.696	214.696
<i>Dönem Net Kârı veya Zararı</i>	2.659.509	3.834.934
Özkaynaklar	71.413.405	69.086.597
TOPLAM KAYNAKLAR	82.547.600	79.820.924

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.09.2025	30.09.2024
Hasılat	1.816.384	1.597.578
Satışların Maliyeti (-)	140.189	231.119
Brüt Kâr	1.676.195	1.366.459
Genel Yönetim Giderleri (-)	206.764	211.859
Pazarlama Giderleri (-)	8.721	607
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	47.848	49.622
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	73.656	52.100
Esas Faaliyet Kârı	1.434.902	1.151.515
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	0	0
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	1.434.902	1.151.515
Finansman Gelirleri	193.409	293.272
Finansman Giderleri (-)	1.727.021	2.294.514
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	1.553.208	1.547.185
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	1.454.498	697.458
Dönem Vergi Gideri (-)	71.518	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri (+,-)	1.276.529	-20.397
Dönem Kârı	2.659.509	677.061

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2025	31.12.2024
Vadeli mevduat	76.171	1.272.154
Vadesiz mevduat	221.796	85.526
Alınan çekler	69.000	0
Diğer	250	385
Toplam	367.218	1.358.065

3. Finansman Kaynakları

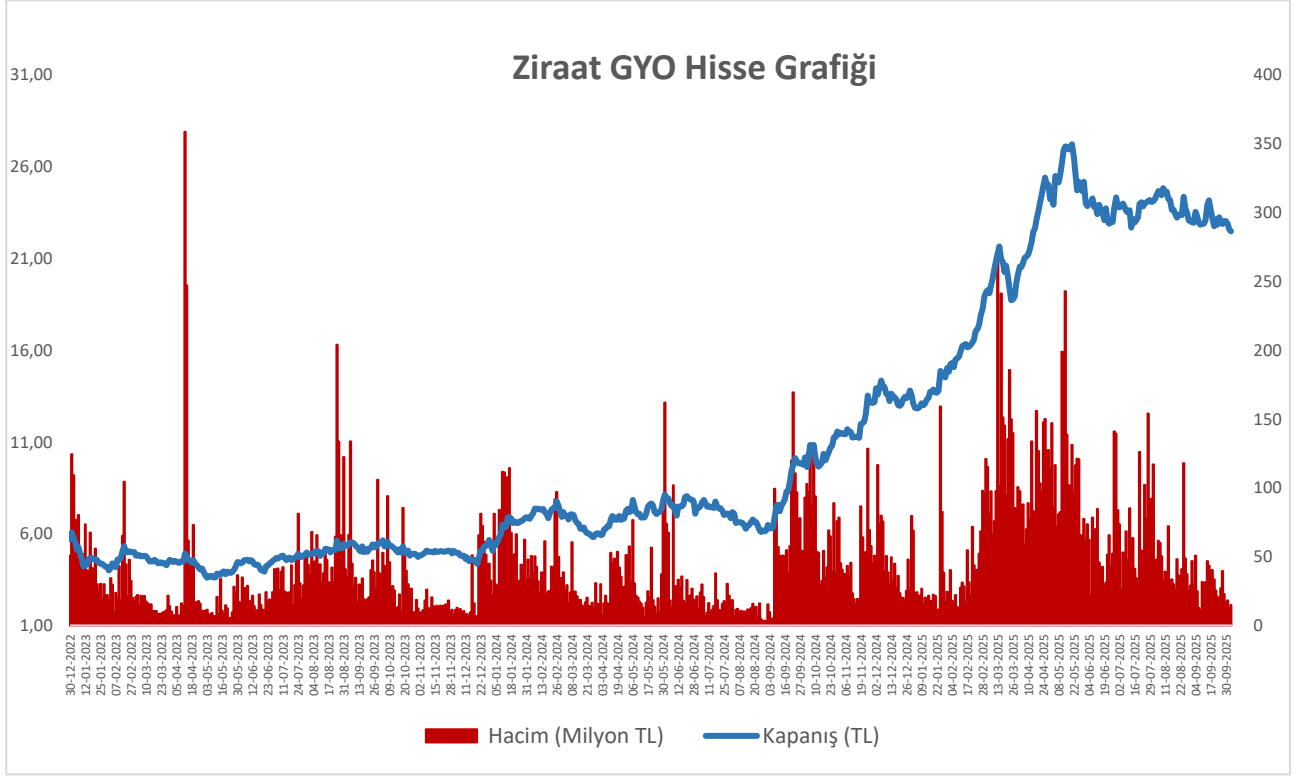
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.626.222	3.523.821
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.518.120	2.845.820
Toplam	7.144.342	6.369.641

Devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere çekilen toplam kredi bakiyesi rapor dönemi itibarıyla 7,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

4. Hisse Performansı

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

29.12.2023 – 30.09.2025 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır. 31.12.2024-30.09.2025 döneminde hisse senedi fiyatımızdaki artış %70 olurken XGMYO endeksi %53 artış göstermiştir.



30.09.2025 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 23,04 seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirketimiz 108,1 milyar TL piyasa değeri ile GYO sektöründe birinci durumdadır.

	31.12.2024	30.09.2025	Değişim
XU100	9.831	11.012	%12
XGMYO	3.588	5.485	%53
ZRGYO	13,52	23,04	%70

5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.Eyl.25	31.Ara.24
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	263.237.431	1.264.984.039
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	78.433.732.288	75.429.266.704
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	994.146.791	1.034.850.076
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.344.189.367	1.248.158.064
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	81.035.305.877	78.977.258.883
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.631.288.986	5.762.340.930
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.694.093
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	296.350.999	7.151.544
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	71.446.179.966	68.995.679.557
Diğer kaynaklar		3.661.485.926	4.207.392.759
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	81.035.305.877	78.977.258.883
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Eyl.25	31.Ara.24
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	75.546.156	1.260.769.704
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	195.840.867	1.262.823.024
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.463.699.296	1.691.960.977
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	321.886	7.704.665
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	115.646.043	2.502.310

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

D. RISK YÖNETİMİ VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

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

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

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

İç Denetim Birimi; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

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

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

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

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Bulunmamaktadır.

5. Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

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

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

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