

# 2024 Yılı YATIRIMCI SUNUMU



**Ziraat GYO**

Ortaklıktan daha fazlası



- Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK ya da Kurul) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere **1 Kasım 2016** tarihinde kuruldu.
- Ziraat GYO payları, **6 Mayıs 2021** tarihinde **ZRGYO** kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

## Ortaklık Yapısı

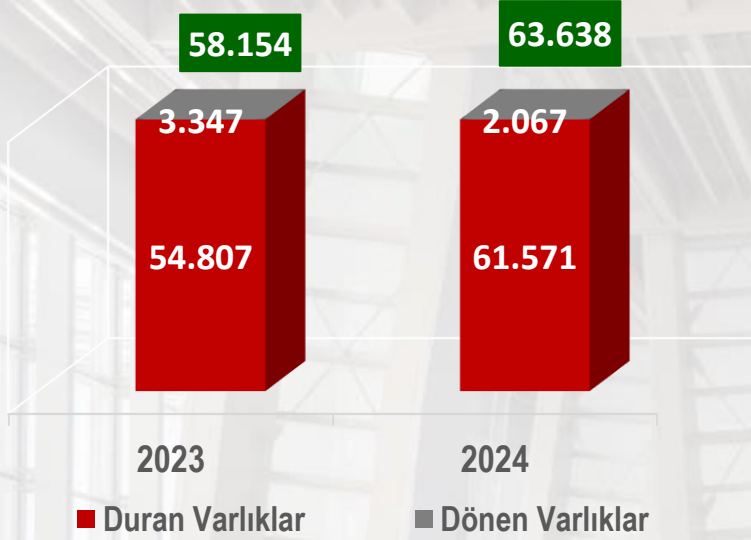
Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84%
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	18,94%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

A: Bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

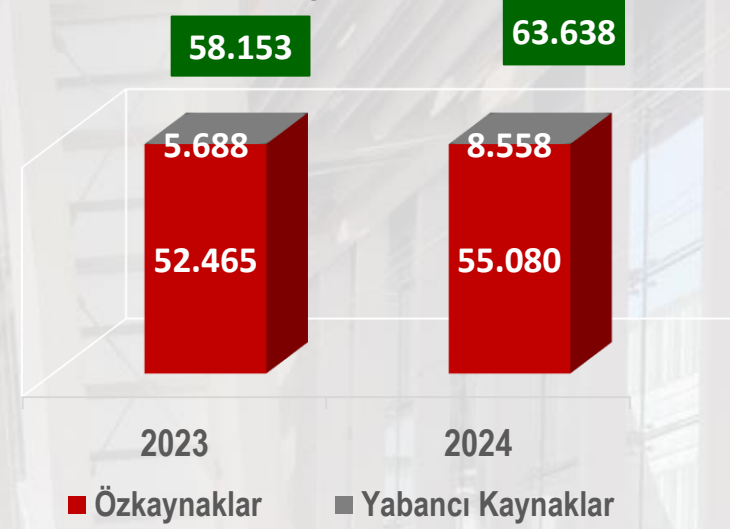
B: A ile birlikte bağımsız Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

# Başlıca Finansal Göstergeler (milyon TL)\*

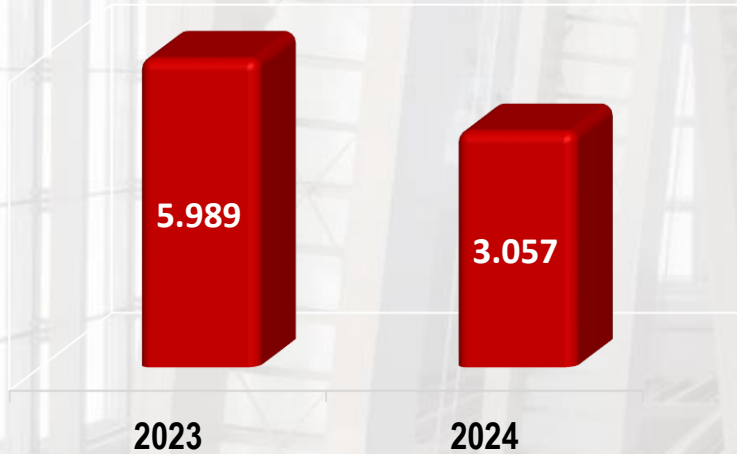
## Varlıklar



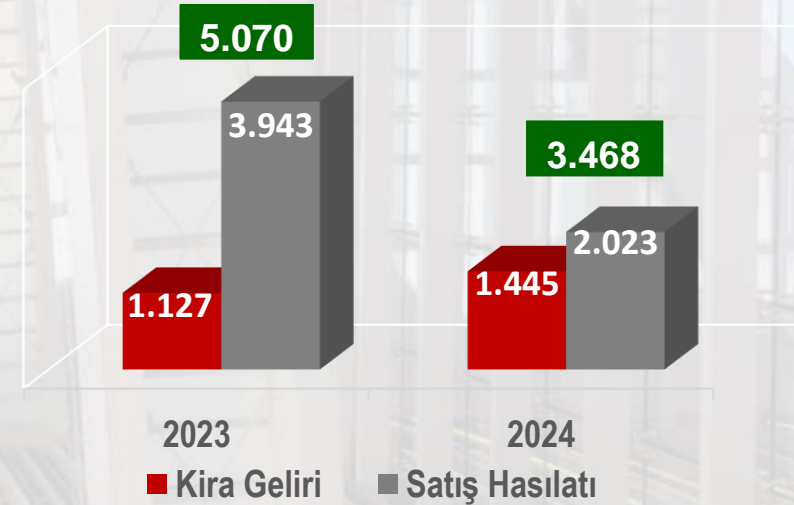
## Kaynaklar



## Net Dönem Kârı\*\*



## Kira Geliri ve Satış Hasılatı



\*Sunumda yer alan Şirket finansal verileri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

\*\*2023 yılı Net Dönem Kârı Enflasyon Muhasebesi ilkelerine göre diğer finansal göstergelerde olduğu gibi enflasyon rakamları ile güncellenmiş olup, Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü içermemektedir. 2024 yılı sonu itibarıyla 2.379 milyon tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanmış olup, 2024 yılı sonu Net Dönem Kârı bu rakamı da içermektedir.

# İştiraklerimiz

Bağlı Ortaklık	Kuruluş / Edinim Yılı ve Pay Oranı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Portföy Değeri
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o.	2020 100%	Gayrimenkul proje geliştirme, yatırım ve kiralama	34.931.124 KM (791.940.717 TL)	45.742.000 KM (857.644.203 TL)
TOO Ziraat GYO Kazakistan	2022 100%	Gayrimenkul edinme, proje geliştirme, satış, kiralama	4.371.770 KZT (652.807 TL)	1.186.202.000 KZT (79.843.257 TL)

- Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı **Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.**'deki 5 milyon adet payının tamamını 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel ile Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

# GYO Sektör Görünümü

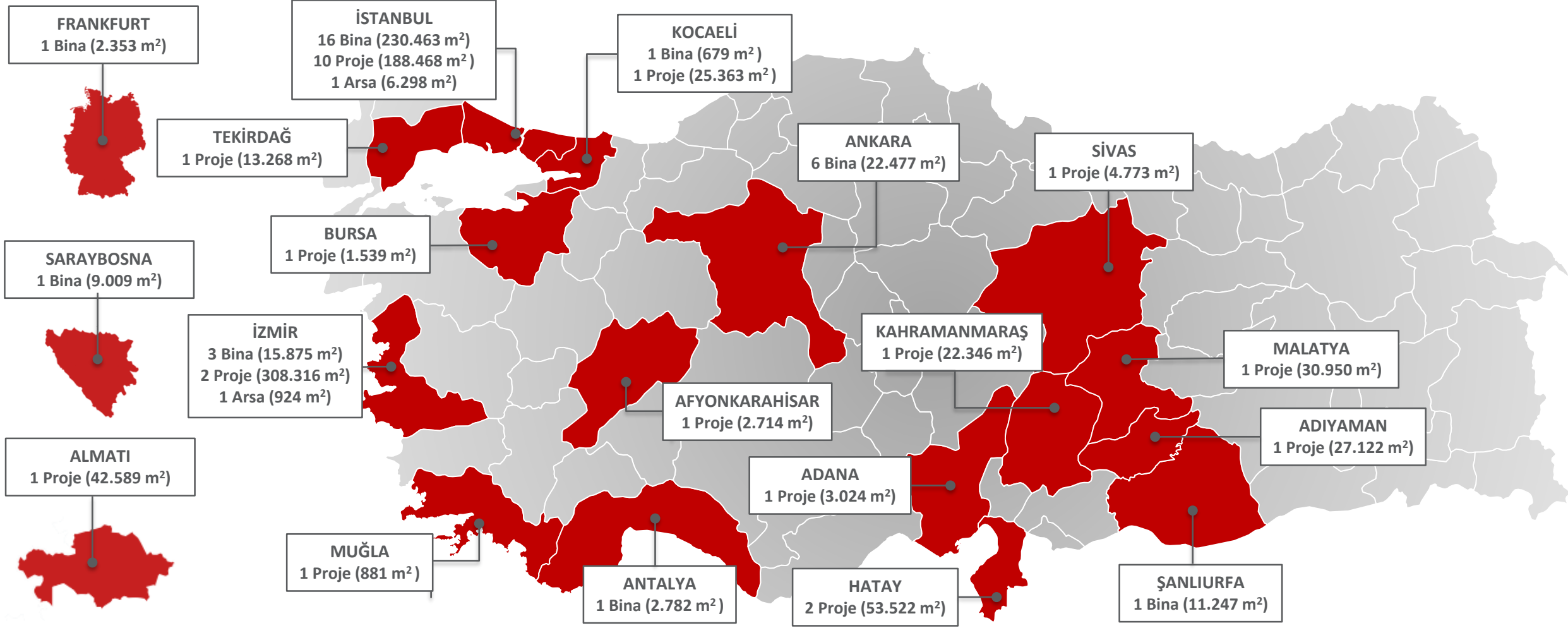
31.12.2024 (milyon TL)	Piyasa Değeri*	Aktif Büyüküğü	Özkaynaklar	Borçlar	Dönem Kârı/Zararı
Torunlar GYO	63.750	115.431	97.239	18.192	8.611
<b>Ziraat GYO</b>	<b>63.458</b>	<b>63.638</b>	<b>55.080</b>	<b>8.558</b>	<b>3.057</b>
Emlak Konut GYO	51.756	204.903	95.803	109.100	13.197
Özak GYO	20.369	54.883	49.185	5.698	1.737
Akiş GYO	18.113	37.302	31.941	5.362	4.011
İş GYO	17.986	47.658	39.110	8.548	892
Sinpaş GYO	12.560	61.523	44.815	16.708	7.763
Halk GYO	9.752	47.900	31.349	16.550	1.222
Akfen GYO	8.073	30.710	23.365	7.345	1.450
Vakıf GYO	7.142	22.088	18.165	3.924	3.037

\*Sıralama piyasa değerine göre yapılmıştır.

# Portföyümüz

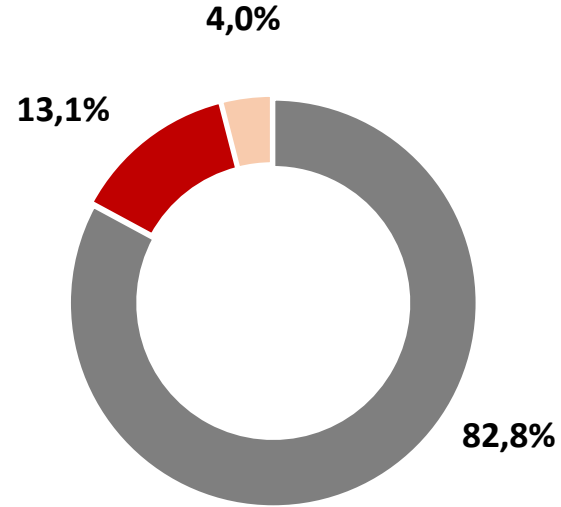


# Portföyün Coğrafi Dağılımı – 31.12.2024



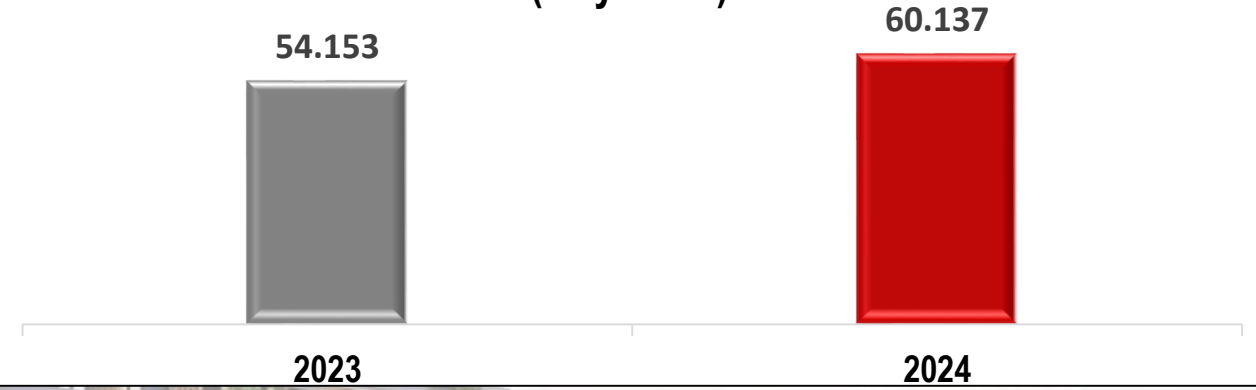
FARKLI ŞEHİRDE	BİNA	PROJE	ARSA
19	30	25	2

## Portföy Payı\*



- Kira Getirili Gayrimenkuller
- Devam Eden Projeler
- Arsalar

## Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)



Portföy Dağılımı* (Milyon TL)	2024 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2024 Yıl Sonu Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	30	49.795	82,8%
Devam Eden Projeler	25	7.871	13,1%
Arsalar	2	2.416	4,0%
Stoklar	2	55	0,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>59</b>	<b>60.137</b>	<b>100%</b>

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.299	3,8%
Bayraklı	İzmir	924	117	0,2%
<b>TOPLAM</b>		<b>7.222</b>	<b>2.416</b>	<b>4,0%</b>

\*Satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler tablolarında "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmiş olup, halihazırda satışta olan, portföyün %0,1'ini oluşturan İstanbul/Altunizade'de 2 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis nitelikli bölüm Portföy Payı tablosunda gösterilmemektedir.

# Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	39.699	66,0%	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	251	0,4%
Maslak Binaları	İstanbul	15.027	1.601	2,7%	Aksaray Binası	İstanbul	2.168	245	0,4%
Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.064	1,8%	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	239	0,4%
Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	858	1,4%	İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	233	0,4%
Mola İstanbul	İstanbul	22.200	574	1,0%	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	221	0,4%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	411	0,7%	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	218	0,4%
Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	410	0,7%	Kızılay Binası	Ankara	2.450	185	0,3%
Taksim Binası	İstanbul	2.080	390	0,6%	Bornova Binası	İzmir	3.351	160	0,3%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	386	0,6%	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	103	0,2%
Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	355	0,6%	Tünel Binası	İstanbul	418	86	0,1%
Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	351	0,6%	Cebeci Binası	Ankara	2.358	85	0,1%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	337	0,6%	Çankaya Binası	Ankara	528	74	0,1%
Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	315	0,5%	Erenköy Dükkanları	İstanbul	214	52	0,1%
Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	313	0,5%	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	36	0,1%
Efes Binası	İzmir	4.620	286	0,5%					
Antalya Binası	Antalya	2.782	259	0,4%					
					<b>TOPLAM</b>		<b>294.885</b>	<b>49.795</b>	<b>82,8%</b>

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Niteliği	2024 Yıl Sonu Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	2.451	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	4,1%
Karaköy	İstanbul	3.965	900	Ofis	44,8%	1,5%
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	476	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	0,8%
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	437	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,7%
İskenderun	Hatay	24.900	394	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,7%
Göztepe	İstanbul	4.224	365	Konaklama	40,6%	0,6%
Malatya	Malatya	30.950	329	Konut	46,0%	0,5%
Göktürk	İstanbul	82.976	271	Konut ve Villa	78,1%	0,5%
Adıyaman	Adıyaman	27.122	265	Konut	Yüklenici seçimi aşamasındadır.	0,4%
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.285	213	Otel ve İş Yeri	30,0%	0,4%
Mecidiyeköy Projesi	İstanbul	2.406	209	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Antakya	Hatay	28.622	201	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,3%
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	200	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	0,3%
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	19.008	185	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	0,3%
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	143	Ofis ve İş Yeri	57,0%	0,2%
Bodrum	Muğla	881	114	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	0,2%
Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	108	Ofis ve İş Yeri	95,0%	0,2%
Kordon-Konak	İzmir	1.609	106	Ofis ve İş Yeri	95,0%	0,2%
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	97	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	92	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,2%
Almatı	Almatı	42.589	80	Ofis ve İş Yeri	6,4%	0,1%
Şehremini	İstanbul	1.668	69	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Karacabey	Bursa	1.539	59	Konut ve İş Yeri	98,0%	0,1%
Seyhan	Adana	3.024	55	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	0,1%
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.714	52	Konut ve İş Yeri	42,7%	0,1%
		<b>724.875</b>	<b>7.871</b>			<b>13,1%</b>

# Tamamlanan Projeler

## İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

Toplam 431.041 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip İFM Ziraat Kuleleri, ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda 10.234 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir ticari (yeme & içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır.



Ziraat Kulelerimiz; dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** "Platin" sertifikasını alan, İFM yerleşkesi içindeki ilk ve tek yeşil binadır.

Ziraat Kuleleri; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, küresel bir kuruluş olan **Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)** tarafından 2023 yılı "**İnşaatta Mükemmeliyet**" ödülüne layık görüldü.



# Tamamlanan Projeler



## İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

Lokasyon	İstanbul, Ümraniye
Türü	Ofis ve İş Yeri Projesi
Arsa Alanı	27.195 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	431.041 m <sup>2</sup>
Toplam Kiralanabilir Alan	166.133 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2024

### Açıklamalar

İlk olarak; 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, aynı yılın Mayıs ayı itibarıyla Ziraat GYO ile Ziraat Bankası birimleri Ziraat Kule-1'e taşınmış ve İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Bankamızın diğer İştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla Kule-2 de faaliyete başlamıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2024 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri 40.066.628.075,-TL'dir.





# Tamamlanan Projeler



## Yenimahalle Projesi

Lokasyon	Ankara, Yenimahalle
Türü	Konut
Toplam Arsa Alanı	2.885 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	5.413 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2021

### Açıklamalar

1 bodrum, zemin ve 4 normal katta toplam 42 adet bağımsız bölüm olarak hayata geçirilen proje kapsamında yer alan tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

## Alsancak Projesi

Lokasyon	İzmir, Konak
Türü	Konaklama ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	395 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	3.316 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2021

### Açıklamalar

2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve teras kattan oluşan bina, misafirhane ve şube hizmet binası olarak 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



## Efes Projesi

Lokasyon	İzmir, Konak
Türü	İş Yeri ve Otel
Toplam Arsa Alanı	624 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	4.921 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2022

### Açıklamalar

Güçlendirmeli tadilatı tamamlanan bina, 45 odalı otel ile Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak tasarlanan iş yeri bölümünden oluşmaktadır. Binanın tüm bölümleri kiraya verilmiştir.

## Karabağlar Projesi

Lokasyon	İzmir, Karabağlar
Türü	Ofis ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	676 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	2.259 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2020

### Açıklamalar

Bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşan bina, 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır..



## Rotamavi Projesi

Lokasyon	İstanbul, Kartal
Türü	Konut ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	5.801,42 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	20.640 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2020

### Açıklamalar

İstanbul İli, Kartal İlçesinde APG İnşaat Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilen inşaat halindeki Rota Mavi projesindeki 140 adet bağımsız bölüm satın alınmış olup, tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

## Mola İstanbul Projesi

Lokasyon	İstanbul, Silivri
Türü	Sağlıklı Yaşam Köyü
Toplam Arsa Alanı	98.146,45 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	43.252 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2024

### Açıklamalar

Sağlıklı Yaşam Köyü konsepti ile Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilen inşaat halindeki projenin 304 adet bağımsız bölümü satın alınmış ve bu bağımsız bölümlerin tamamı inşaatın tamamlanmasının ardından kiraya verilmiştir.



# Tamamlanan Projeler



## Kahramanmaraş Projesi

Lokasyon	Kahramanmaraş, Dulkadiroğlu
Türü	Ofis ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	700 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	3.075 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2021

### Açıklamalar

2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kattan oluşan proje kapsamındaki 12 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün 10 adedinin satışı tamamlanmış olup, 2 ünitenin satış süreci devam etmektedir. İş yeri niteliğindeki bağımsız bölümler ise şube hizmet alanı olarak 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Binamız Kahramanmaraş merkezli depremlerde hasar almamıştır.



## Manisa Saruhanlı Projesi

Lokasyon	Manisa, Saruhanlı
Türü	Konut ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	836 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	3.473 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2023

### Açıklamalar

İş yeri ve konut projesindeki mesken nitelikli 16 bağımsız bölümün tamamının satış süreci tamamlanmıştır. İş yeri niteliğindeki bağımsız bölüm ise şube hizmet alanı olup, 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



# Tamamlanan Projeler



## Altunizade Projesi

Lokasyon	İstanbul, Üsküdar
Türü	Konut
Toplam Arsa Alanı	1.887 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	4.681,06 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2024
Açıklamalar	Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet konut, 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 2024 yılı sonu itibarıyla projedeki 18 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, kalan 2 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.



# Tamamlanan Projeler



## Gaziosmanpaşa Projesi

Lokasyon	İstanbul, Gaziosmanpaşa
Türü	Ofis ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	195,38 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	1.216 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2024

1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşan iş yeri ve ofis projesi 2024 yılının Ekim ayında tamamlanmıştır.

### Açıklamalar

15.02.2023 tarihinde üzerinde proje geliştirmek üzere Ziraat Bankası'ndan satın alınarak Şirket portföyüne dâhil edilen Gaziosmanpaşa Binası, 11.02.2025 tarihinde Ziraat Bankası'na satılmıştır.



## Erenköy Projesi

Lokasyon	İstanbul, Kadıköy
Türü	Konut ve İş Yeri
Toplam Arsa Alanı	2.298 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	9.978 m <sup>2</sup>
Tamamlanma Yılı	2024

### Açıklamalar

Gayrimenkul üzerinde bulunan eski bina riskli yapı kapsamında yıktırılarak yerine yaklaşık 2.200 m<sup>2</sup>'lik geniş bir alana kurulu lüks ve konforu bir araya getiren konut projesi geliştirilmiştir.

Kaya zemin üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Binada yer alan bağımsız bölümler 2024 yılı Temmuz ayında satışa sunulmuş olup, aynı yılsonu itibarıyla projedeki konut nitelikli bağımsız bölümlerin satış süreci tamamlanmıştır.

# Tamamlanan Projeler



## Fethiye Projesi

Lokasyon

Muğla, Fethiye

Türü

İş Yeri ve Otel Projesi

Toplam Arsa Alanı

1.549 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı

2.222 m<sup>2</sup>

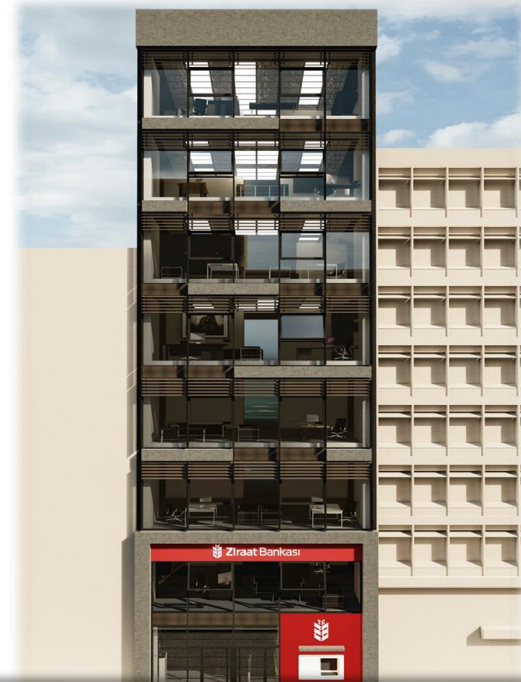
Tamamlanma Yılı

2024

Açıklamalar

Ayrık nizamda iki adet binadan oluşan projede binalardan biri Banka hizmet binası, diğeri otel binası olarak tasarlanmıştır.

Şube binası zemin ve 1 normal kattan; otel binası ise zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Temmuz ayında inşaatı tamamlanan projenin otel bölümü 11.10.2024 tarihinde satılmış olup, Şube binası ise 30.12.2024 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



## Kordon/Konak Projesi

Lokasyon

İzmir, Konak

Türü

Şube ve Ofis Projesi

Toplam Arsa Alanı

213 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı

1.609 m<sup>2</sup>

Tamamlanma Yılı

2025

Açıklamalar

İzmir'in sahil yolu Kordon'da yer alan taşınmaz, 21.01.2022 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 213 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alacak ofis ve iş yeri projesi, zemin ve 7 normal kattan oluşmaktadır.

Binanın inşaat işleri 2025 yılı Mart ayı sonunda tamamlanmıştır.





# Devam Eden Projelerimiz

## İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

Edinim Tarihi	17.08.2023
Edinim Değeri	274.768.898 TL
Arsa Alanı	14.241,06 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	68.002 m <sup>2</sup>
Niteliği	Konut ve İş Yeri Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	437.000.000 TL
Açıklamalar	<p>17.08.2023 tarihinde satın alınan arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adet konut, 17 adet iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşan konut projesi inşa edilmektedir.</p> <p>Yüklenici seçimi yapılan ve iş bitim tarihi 2026 yılı Ekim ayı olarak belirlenen projedeki konut nitelikli bölümlerin 2025 yılının ikinci çeyreğinde ön satışa sunulması planlanmaktadır.</p>





## Karaköy Projesi

Edinim Tarihi	8.07.2020
Edinim Değeri	60.490.000 TL
Arsa Alanı	624 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	3.965 m <sup>2</sup>
Niteliği	Ofis Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	900.000.000 TL

### Açıklamalar

Wiener Bankverein'in 1908 yılındaki proje yarışmasını kazanan Alexander Von Neumann ve Ernest Gotthily ortaklığınca projelendirilen tarihi bina, 1944 yılında Ziraat Bankası tarafından satın alınmıştır.

Yüzölçümü 623,5 m<sup>2</sup> olan deniz kıyısındaki arsa üzerinde bulunan Karaköy Binası, 8 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir.

Sembol binanın zemin güçlendirmesi ile genel restorasyonu devam etmektedir. Projenin 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.



# Devam Eden Projelerimiz



## Göktürk Projesi

Edinim Tarihi	02.02.2022
Edinim Değeri	49.500.000 TL
Arsa Alanı	3.521 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	82.976 m <sup>2</sup>
Niteliği	Villa ve Konut
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	271.263.377,71 TL
Açıklamalar	<p>İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde bulunan toplam 330.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsalar üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut GYO ve Şirketimiz arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır. Projede Şirketimizin payı %2'dir.</p> <p>Göktürk 1.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi kapsamında 81 adet villa ileri kaba inşaatı ilerleme oranı %98 seviyesinde olup geçici kabulü yapılmıştır.</p> <p>Göktürk 2.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi kapsamında 414 adet konut anahtar teslim yapılmakta olup, ilave işler dahil kümülatif ilerleme oranı %63,2 seviyesindedir.</p>





# Devam Eden Projelerimiz



## Malatya Projesi

Edinim Tarihi	19.10.2023
Edinim Değeri	50.000.000 TL
Arsa Alanı	19.242 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	30.950 m <sup>2</sup>
Niteliği	Konut
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	328.645.000 TL
Açıklamalar	<p>Kahramanmaraş merkezli yaşanan 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerdeki konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere, ilk etapta 19.10.2023 tarihinde Malatya ilinde 19.242 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa satın alınmıştır.</p> <p>10 bloklu, 204 daireden oluşacak projedeki bağımsız bölümlerin kat irtifakı 10.02.2025 tarihinde kurulmuş olup, projenin 2025 yılı Temmuz ayında tamamlanması planlanmaktadır.</p>



## İstanbul/Göztepe Projesi

Edinim Tarihi	10.07.2020
Edinim Değeri	16.090.000 TL
Arsa Alanı	1.476 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	4.224 m <sup>2</sup>
Niteliği	Konaklama Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	364.970.000 TL
Açıklamalar	<p>10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmaz üzerinde konaklama projesi geliştirilmektedir.</p> <p>Binanın yapımı devam etmekte olup, işin 2025 yılı Haziran ayında tamamlanması hedeflenmektedir.</p>



## Kazakistan/Almatı Projesi

Edinim Tarihi	22.05.2024
Edinim Değeri	593.286.271 KZT
Arsa Alanı	4.769 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	42.589 m <sup>2</sup>
Niteliği	Ofis ve İş Yeri Projesi
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	1.186.202.000 KZT
Açıklamalar	<p>Şirketimiz bağlı ortaklığı TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından, Ziraat Bankası A.Ş. iştiraki Kazakistan Ziraat International Bank'tan satın alınan taşınmaz üzerinde banka şubesi ve iş yeri projesi hayata geçirilecektir.</p> <p>Projeye ilişkin yüklenici seçimi yapılmış ve inşaata başlanmış olup, projenin 2026 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.</p>



# Devam Eden Projelerimiz

## Kahramanmaraş/Onikişubat

Konut Projesi  
22.346 m<sup>2</sup>  
4 Blok - 127 Konut



## Hatay/Antakya

Konut Projesi  
28.622 m<sup>2</sup>  
4 Blok - 150 Konut





# Devam Eden Projelerimiz



## Adıyaman

Konut Projesi  
27.122 m<sup>2</sup>  
6 Blok - 162 Konut



## Kadıköy/Osmanağa

Otel ve İş Yeri Projesi  
2.285 m<sup>2</sup>

# Devam Eden Projelerimiz



**İstanbul/Bayrampaşa**

Ofis ve İş Yeri Projesi

2.718 m<sup>2</sup>



**Bursa/Karacabey**

Konut ve İş Yeri Projesi

1.539 m<sup>2</sup>

# Devam Eden Projelerimiz



## Sivas/Sanayi Çarşısı

Konut ve İş Yeri Projesi  
4.773 m<sup>2</sup>



## Afyon/Emirdağ

Konut ve İş Yeri Projesi  
2.714 m<sup>2</sup>



# Proje Aşamasındaki İşlerimiz



## İzmir/Bayraklı

Edinim Tarihi	14.07.2020
Edinim Değeri	510.000.000 TL
Arsa Alanı	21.035 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı	306.706 m <sup>2</sup>
Niteliği	Karma Proje
2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	2.450.548.958 TL

### Açıklamalar

1048 bağımsız bölümden oluşacak karma projede, zemin üstü 7-9-11-13 katlı olmak üzere 6 adet konut bloğu, zemin üstü 15 katlı ofis bloğu, 40 katlı 1 adet rezidans bloğu, 31 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve zemin üstü 12 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari üniteler yer alacaktır.

Projede LEED Gold sertifikasyonu hedeflenmiş olup, inşaat çalışmalarına 2025 yılının üçüncü çeyreğinde başlanması planlanmaktadır.





# Proje Aşamasındaki İşlerimiz



## Hatay/İskenderun

Konut Projesi  
24.900 m<sup>2</sup>  
**154 Konut**



## Adana/Seyhan

Ofis ve İş Yeri Projesi  
3.024 m<sup>2</sup>



# Proje Aşamasındaki İşlerimiz



## Sultanbeyli/Mimar Sinan

Konut Projesi  
19.008 m<sup>2</sup>  
112 Konut



## Tekirdağ/Süleymanpaşa

Konaklama ve İş Yeri Projesi  
13.268 m<sup>2</sup>



## Şehremini

Ofis ve İş Yeri Projesi  
1.668 m<sup>2</sup>

# Konsolide Finansal Bilgiler- Varlıklar\*

<b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	1.082.731	2.014.954
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	279.308	798.550
<i>Stoklar</i>	654.707	352.237
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	27.698	75.927
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	22.681	105.543
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>2.067.123</b>	<b>3.347.212</b>
<i>Diğer Alacaklar</i>	31	82
<i>Stoklar</i>	4.131.799	3.256.507
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	55.350.236	50.544.184
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	386.242	289.238
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	1.255.888	131.619
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	446.715	584.946
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>61.570.911</b>	<b>54.806.575</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>63.638.034</b>	<b>58.153.787</b>

\*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

<b>KAYNAKLAR (Bin TL)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>Borçlanmalar</i>	5.082.722	5.053.234
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	386.096	469.241
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	48.869	37.213
<i>Karşılıklar</i>	2.430	2.738
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	2.446.071	3.784
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	591.857	122.242
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>8.558.049</b>	<b>5.688.452</b>
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Sermaye Düzeltmesi Farkları</i>	26.018.052	26.018.052
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	34.933.394	26.463.919
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	9.941	225.444
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	2.912.549	6.888.470
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	-16.545.009	-17.813.328
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	3.057.440	5.989.158
<b>Özkaynaklar</b>	<b>55.079.985</b>	<b>52.465.335</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>63.638.034</b>	<b>58.153.787</b>

\*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

# Konsolide Finansal Bilgiler- Gelir Tablosu\*

<b>GELİR TABLOSU (Bin TL)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>Hasılat</i>	3.467.883	5.069.878
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	1.234.122	3.912.129
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.233.761</b>	<b>1.157.749</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	234.489	202.082
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	16.113	35.251
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	5.712.242	6.757.286
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	391.091	43.194
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>7.304.310</b>	<b>7.634.508</b>
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>7.304.310</b>	<b>7.634.508</b>
<i>Finansman Gelirleri</i>	255.619	527.267
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	2.390.959	885.084
<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</i>	267.941	-1.285.089
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>	<b>5.436.911</b>	<b>5.991.601</b>
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	0	1.468
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-2.379.472	-975
<b>Dönem Karı</b>	<b>3.057.440</b>	<b>5.989.158</b>

\*Finansal veriler enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiştir.

# Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz;

- 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*,

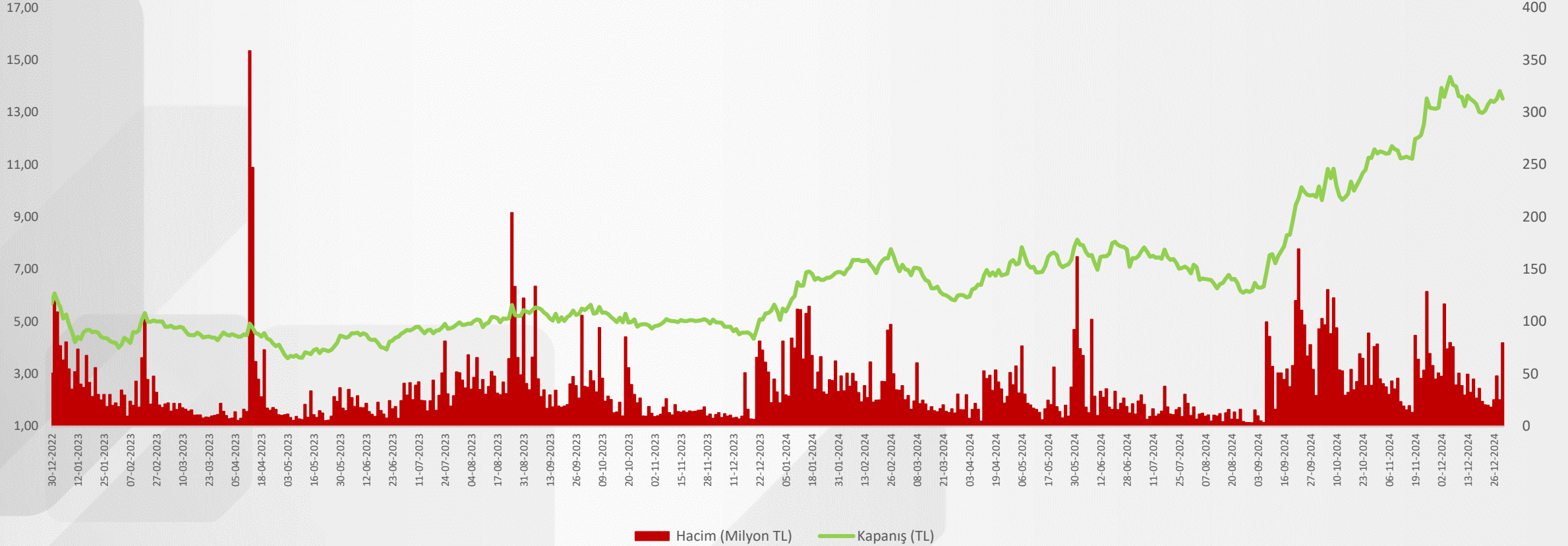
bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

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 denetimden geçmiş olan Finansal Tablolarına göre, dönem net karından 96.361.432,-TL'nin 30.09.2024 tarihine kadar Ortaklara Kâr Payı olarak dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması, 10.06.2024 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve söz konusu dağıtım süreci ilgili tarihte tamamlanmıştır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi 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, 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 ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.*

# Hisse Performansı

## ZRGYO Hisse Grafiği



**Ziraat GYO Piyasa Değeri\***  
**63,5 milyar TL**

\*31.12.2024 tarihi itibarıyla



## UYARI

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla hazırlanmış olup, sunumda yer alan bilgiler Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) tarafından güvenilirliğine inanılan sağlam kaynaklardan derlenmiştir. Ancak, bilgilerin doğruluğu bağımsız olarak teyit edilmemiş olup, Ziraat GYO bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti vermemekte ve doğabilecek hatalarda sorumluluk üstlenmemektedir. Sunum içeriğindeki bilgiler önceden bildirim yapılmaksızın değiştirilebilir. Bu doküman, kısmen ya da tamamen herhangi bir araç ya da yöntemle çoğaltılamaz, basılamaz, dağıtılamaz ve yatırım kararı alınmasına dayanak teşkil edemez.

**İletişim:** [yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr)  
[investorrelations@ziraatgyo.com.tr](mailto:investorrelations@ziraatgyo.com.tr)