



İÇİNDEKİLER

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	29-30.04.2021 / 1,60 TL
BİST İlk İşlem Tarihi	06.05.2021
Ödenmiş Sermaye	4.693.620.000
Kayıtlı Sermaye Tavanı	10.000.000.000 TL
KEP Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr

● ŞİRKET PROFİLİ	04	● SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	54
● ZİRAAT GYO KİLOMETRE TAŞLARI	08	Ziraat GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	56
● ZİRAAT GYO’NUN GÜÇ ODAKLARI	12	Sürdürülebilirlik Yönetişim Yapılanması	57
● YÖNETİM KURULU BAŞKANI’NIN MESAJI	14	Projelerde Öne Çıkan Sürdürülebilirlik Uygulamalarından Satır Başları	61
● GENEL MÜDÜR’ÜN MESAJI	16	Diğer Projelerimizdeki Sürdürülebilir Kaynak Yönetimi ve Enerji Verimliliği Uygulamaları	66
● YÖNETİM KURULU	20	İnsan Kaynakları	68
● DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR	24	Sürdürülebilirlik İlkeleri ve Uyum Raporu	70
● YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ	32	● YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI	80
● 2025 YILI FAALİYETLERİ	34	Organizasyonel Yapılanma	82
Finansal Durum	36	Komiteler	84
Portföye İlişkin Açıklamalar	38	Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar	87
Portföydeki İlk 10 Gayrimenkul	41	● RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER	90
Projelere İlişkin Açıklamalar	46	Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi	90
Gayrimenkul Alımları	52	Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu	91
Gayrimenkul Satışları	52	Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü	92
Kâr Payı Dağıtımı	53	Kâr Dağıtım Politikası	92
Esas Sözleşme Değişikliği	53	Portföy Sınırlamalarına Uyum	92
Diğer Gelişmeler	53	Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar	93
Kredi Derecelendirme Notları	53	● DİĞER HUSUSLAR	94
		● KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	95
		● KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	96
		● KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	104

İSTİKRARLI BÜYÜME VE SÜRDÜRÜLEBİLİR DEĞER ODAĞI

Ziraat GYO, çeşitlendirilmiş portföy yapısıyla yatırımcılarına optimize edilmiş bir risk-getiri dengesi sunarak büyümeyi temel stratejisi olarak benimser. Sürdürülebilir kira gelirlerinden beslenen dengeli portföyümüz, güçlü özkaynak ve mali yapımızla birleşerek yeni projelerimizin kesintisiz finansmanını sağlamakta ve büyüme ivmesini artırmaktadır.

2025 ve sonrasında da Türkiye ekonomisine ve tüm paydaşlarımıza yüksek katma değer sunmayı amaçlamaktayız. Bu hedefe ulaşmak için ihtiyaç duyduğumuz hissedar desteğine, sağlam mali altyapıya ve yetkin yönetim kadrosuna sahibiz.

Faaliyetlerimizin rotasını belirleyen sürdürülebilirlik, bizim için bir tercihin ötesinde bir sorumluluktur. Portföyümüzü; ekosistemle uyumlu, doğal kaynakların optimal kullanımını esas alan ve iklim kriziyle küresel mücadeleyi destekleyen projelerle şekillendirmekteyiz. İnsana ve topluma değer katan bu yaklaşımı kurumsal kimliğimizin bir parçası kabul ediyor, sürdürülebilirlik performansımızı sürekli geliştirerek geleceğe emin adımlarla yürüyoruz.

ŞİRKET PROFİLİ

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş olup, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Yıldız Pazar'da ZRGYO kodu ile işlem gören Şirketimiz paylarının dâhil olduğu endeksler;

BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: **XGMYO**
BIST Yıldız: **XYLDZ**
BIST Tüm: **XUTUM**
BIST Mali: **XUMAL**

BIST Tüm-100: **XTUMY**
BIST Temettü: **XTMTU**
BIST 500: **XU500**



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31.12.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

Ünvanı	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.

Vizyon

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

Misyon

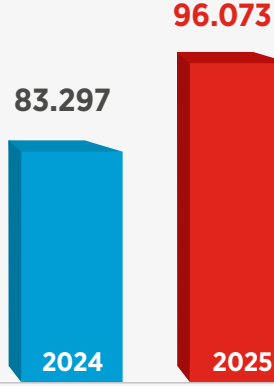
- ✓ İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle paydaşları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.

Stratejilerimiz

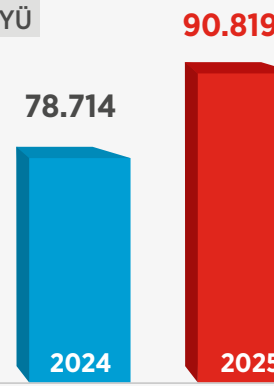
- ✓ Depreme dayanıklı konut ihtiyacını karşılamak ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmek,
- ✓ Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek ve düzenli kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri 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.

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (milyon TL)

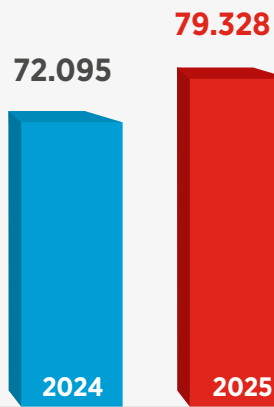
AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



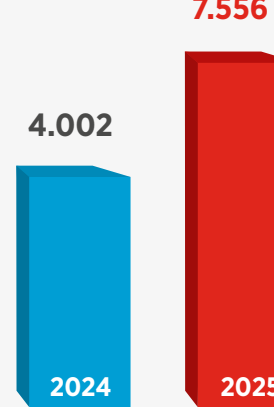
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



ÖZKAYNAKLAR



NET DÖNEM KARI

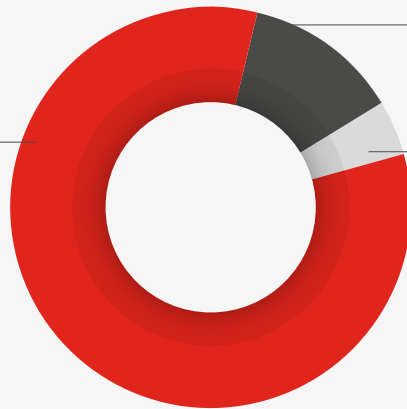


PORTFÖY DAĞILIMI VE PAYI

Kira Getirili Gayrimenkuller

%81,4

28 adet



Devam Eden Projeler*

%15,0

24 Adet

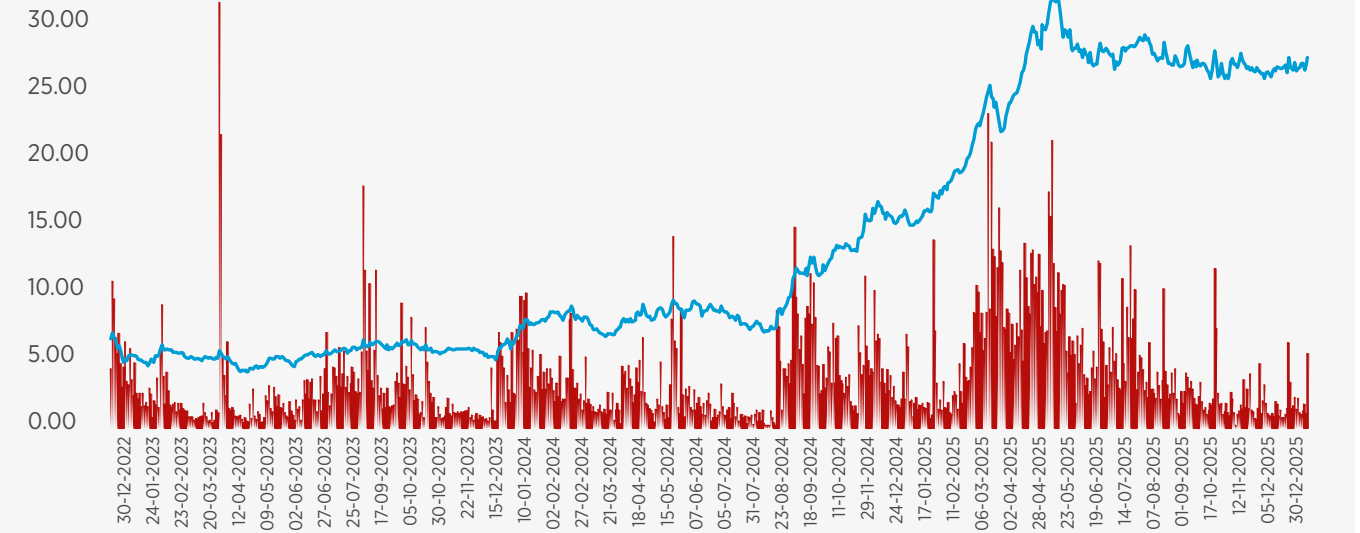
Arsa ve Stoklar

%3,6

7 Adet

*Satış amacıyla konut ya da ofis üretimine yönelik olarak yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler, grafikte "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmektedir.

HİSSE PERFORMANSI



Ziraat GYO Piyasa Değeri

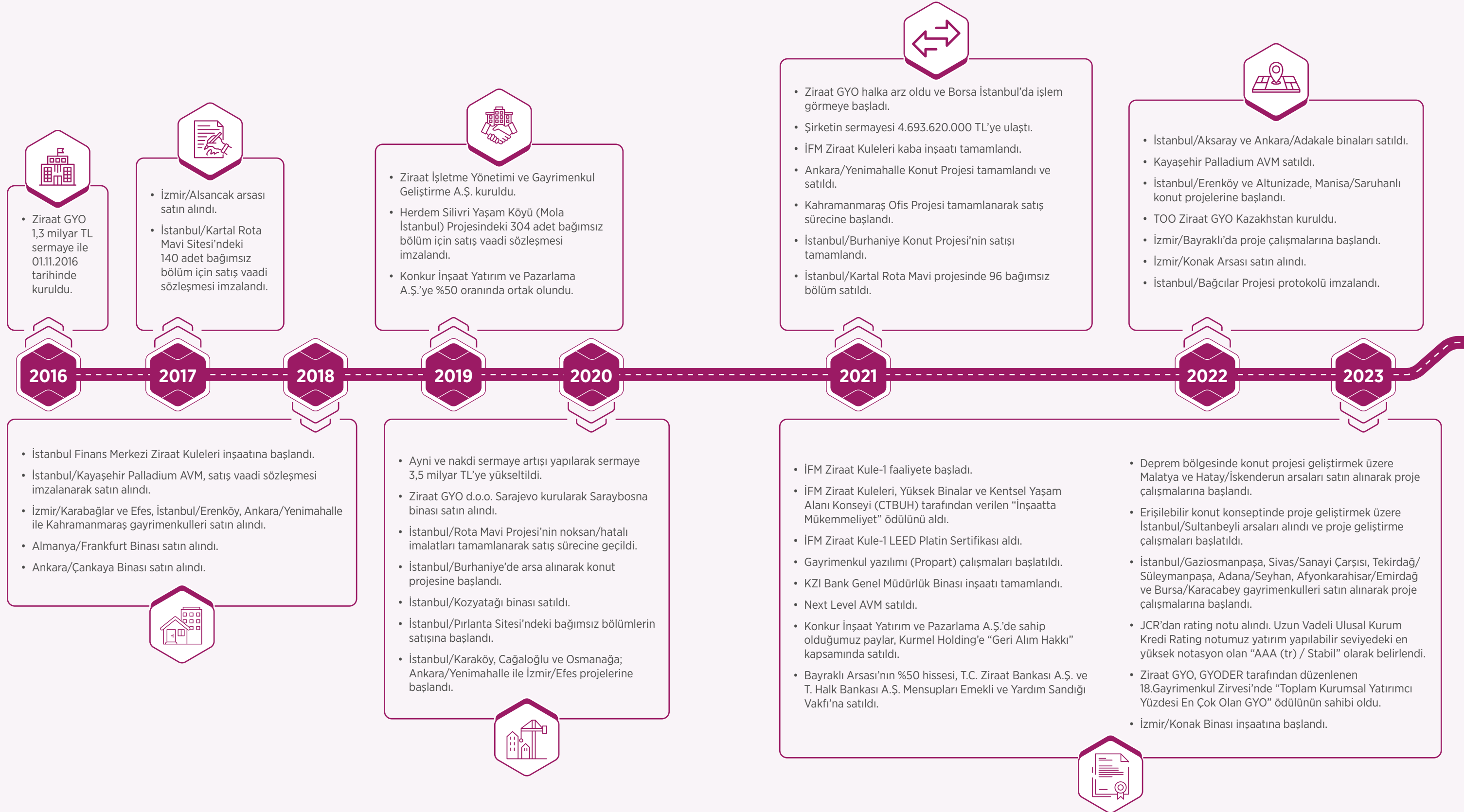
110 milyar TL

	31/12/24	31/12/25	Değişim
XU100	9,831	11,262	%15
XGMYO	3,588	5,761	%61
ZRGYO	13.52	23.44	%73

İŞTİRAKLERİMİZ

Bağlı Ortaklık	Kuruluş 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 (1.036.589.645 TL)	49.406.000 KM (1.241.812.399)
TOO Ziraat GYO Kazakistan	2022 %100	Gayrimenkul edinme proje geliştirme, satış, kiralama	4.371.770 KZT (854.474 TL)	15.856.492.000 KZT (1.303.720.772 TL)

KİLOMETRE TAŞLARI



KİLOMETRE TAŞLARI

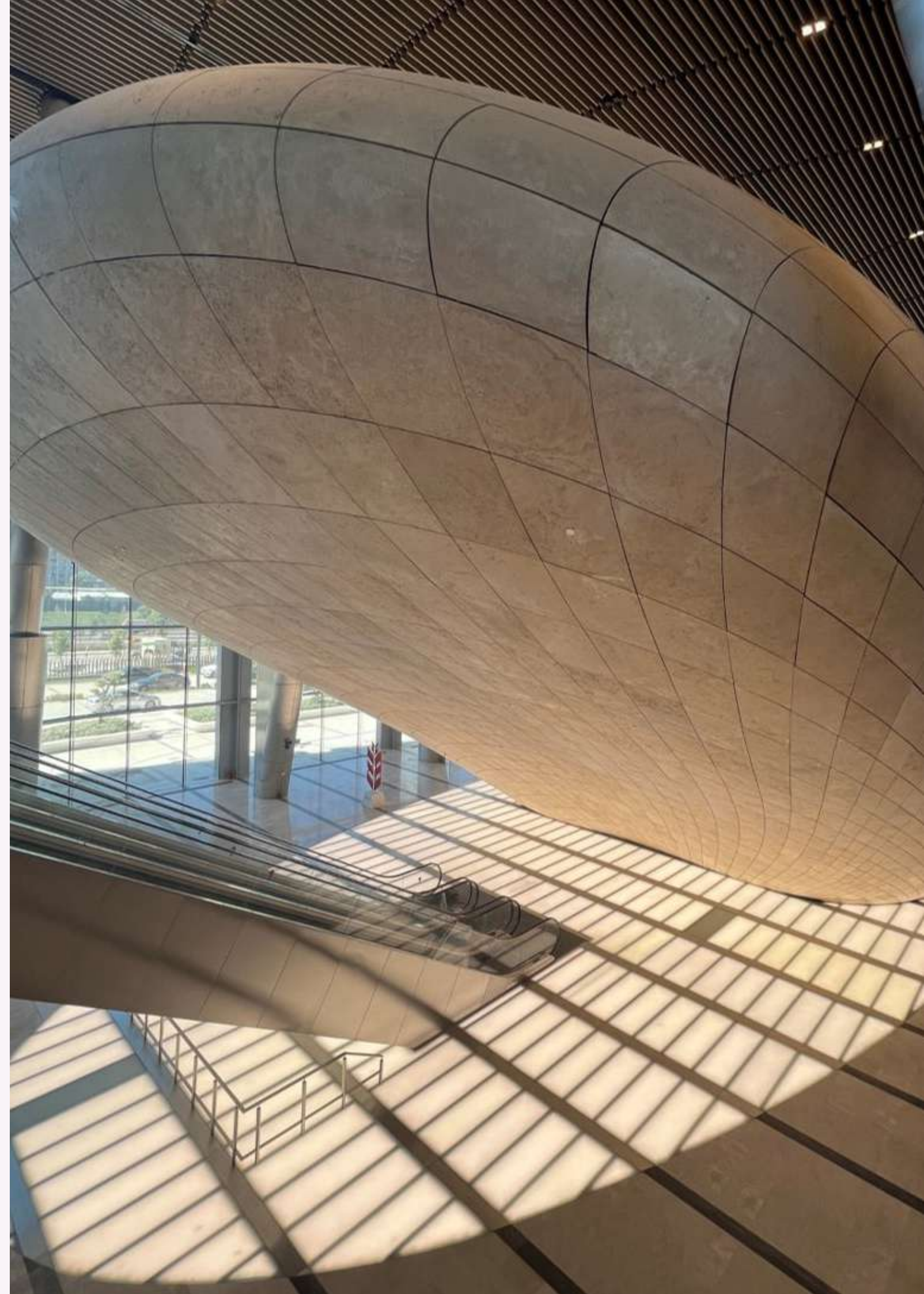


- İFM Ziraat Kule-2 faaliyete başladı.
- Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Kahramanmaraş/Onikişubat, Adıyaman ve Hatay/Antakya arsaları satın alınarak proje çalışmaları başlatıldı.
- İFM Ziraat Kule-2 LEED Platin Sertifikası aldı.
- İstanbul/Altunizade ve Erenköy projelerimiz tamamlanarak satışa sunuldu.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa projesi tamamlandı.
- Gayrimenkul yazılımı (Propart) devreye alındı.
- Kazakistan'da banka şubesi ve iş merkezi/plaza projesi geliştirilmek üzere TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından arsa satın alınarak inşaat çalışmalarına başlandı.
- İstanbul/Bayrampaşa ve Kadıköy-Osmanağa, Bursa/Karacabey ile Malatya projelerinin inşaat çalışmaları başlatıldı.
- İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi arsası üzerinde hayata geçirilmesi planlanan 68.002 m² inşaat alanına sahip toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak projeye ilişkin yüklenici sözleşmesi imzalandı.
- Otel ve Banka Şubesi olarak iki ayrı binadan oluşan Muğla/Fethiye Projesi'nin inşaatı tamamlandı; otel binası satıldı.
- İzmir/Alsancak ve Karabağlar, Muğla/Fethiye, Manisa/Saruhanlı, Kahramanmaraş ve Erzurum binaları Ziraat Bankası A.Ş.'ye satıldı.
- İFM Ziraat Kuleleri, uluslararası alanda mimarlık, mühendislik ve inşaat, ürün tasarımı ve üretimi, medya ve eğlence ile eğitim alanlarındaki en iyi projeleri ödüllendiren "Autodesk Design & Make Awards 2024" ödülünü aldı.

2024

2025

- İzmir/Bayraklı Projesi "Anahtar Teslim Götürü Bedelli İnşaat Yapım İş Sözleşmesi" imzalandı.
- İzmir/Bayraklı Projesi, global emlak sektörünün en prestijli ödüllerinden biri olan European Property Awards'da, 2'si mimarlık ve 2'si gayrimenkul geliştirme kategorisinde olmak üzere toplam 4 kategoride ödüle layık görüldü.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa Binası'nın inşaatı tamamlandı ve Ziraat Bankası A.Ş.'ye satıldı.
- İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, Hatay/Antakya, Kahramanmaraş/Onikişubat ve Adıyaman projelerinin inşaat çalışmaları başlatıldı.
- İstanbul/Balmumcu Binası satın alınarak üzerinde yeni proje geliştirmek üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldı.
- İnşaatı tamamlanan İstanbul/Göztepe Binası Ziraat Bankası A.Ş.'ye satıldı.
- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satıldı.
- İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi, projeden satış yöntemi ile satışa sunuldu.
- Sürdürülebilirlik Komitesi kuruldu.
- İlk TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu yayımlandı.
- Malatya/Battalgazi Projesi tamamlanarak satışa sunuldu.
- Bursa/Karacabey Binasının inşaatı tamamlandı; konut nitelikli bağımsız bölümleri satıldı.
- Afyonkarahisar/Emirdağ Binasının inşaatı tamamlandı; konut nitelikli bağımsız bölümleri satışa sunuldu.
- İklim Değişikliği ile Mücadele ve Uyum Politikası yayımlandı.
- Hatay/İskenderun Konut Projesinin inşaatına başlandı.
- Sivas/Sanayi Çarşısı Konut ve Ofis Projesi inşaatına başlandı.
- İstanbul/Bayrampaşa Projesinin inşaatı tamamlandı.
- İzmir/Kordon-Konak Projesi inşaatı tamamlandı ve Ziraat Bankası A.Ş.'ye kiralandı.
- İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Projesi inşaatı tamamlandı; kiralama çalışmalarına başlandı.
- İstanbul/Cağaloğlu Binası güçlendirmeli tadilat işi tamamlandı.
- İstanbul/Şehremini Binası yıkıldı, yeni binanın projelendirme çalışmalarına başlandı.
- İstanbul/Galatasaray Binası güçlendirmeli tadilat inşaatına başlandı.



ZİRAAT GYO'NUN GÜÇ ODAKLARI

**Ziraat Finans
Grubu Deneyimi
ve Gücü**

162 YILLIK TECRÜBE



GÜÇLÜ VE BÜYÜYEN KİRA GELİRİ
2025 YILINDA **2,4 MİLYAR TL** KİRA GELİRİ
KİRA GELİRİ İÇİNDE ZFG PAYI **%94**

**Öngörülebilir,
Yüksek Kira
Geliri ve Nakit
Akışı**



OFİS, KONUT VE OTEL
SEKTÖRLERİNDE ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ
PORTFÖY DAĞILIMI

**Çeşitlendirilmiş
Yatırım Portföyü,
Düşük Faiz ve
Kur Riski**

**Güçlü
Sermaye
Yapısı**

**4,7 MİLYAR TL
ÖDENMİŞ SERMAYE,
79,3 MİLYAR TL
ÖZKAYNAK BÜYÜKLÜĞÜ**



**Deneyimli
Kadro**

PROFESYONEL YETKİNLİKLERİ
YÜKSEK YÖNETİCİ EKİBİ VE ALANINDA
UZMAN ÇALIŞAN KADROSU



KONUT AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE
PLANLAMA, PROJELENDİRME VE İNŞAAT
AŞAMALARINDA DEVAM EDEN TOPLAM
24 PROJE

**Yeni
Projeler**

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

2025 yılı, küresel ve yerel ölçekte değişen dinamiklere rağmen, stratejik kararlılığımız ve paydaşlarımızdan aldığımız güçle hedeflerimize emin adımlarla yürüdüğümüz, portföyümüzü nitelikli yatırımlarla geleceğe hazırladığımız bir dönem olmuştur.

Değerli Paydaşlarımız,

Ziraat GYO olarak, sürdürülebilir büyüme yolculuğumuzda bir faaliyet yılını daha başarıyla geride bırakmanın gururunu yaşıyoruz. Kurulduğumuz günden bu yana, sadece fiziksel yapılar inşa etmekle kalmayıp, ülkemizin ekonomik kalkınmasına ve toplumsal refahına hizmet eden değerler üretmeyi temel önceliğimiz bildik. 2025 yılı, küresel ve yerel ölçekte değişen dinamiklere rağmen, stratejik kararlılığımız ve paydaşlarımızdan aldığımız güçle hedeflerimize emin adımlarla yürüdüğümüz, portföyümüzü nitelikli yatırımlarla geleceğe hazırladığımız bir dönem olmuştur.

Ekonomik Görünümde Temkinli İyileşme ve Dengelenme

Dünya ekonomisinin enflasyonla mücadele ve jeopolitik gerilimlerin gölgesinde “temkinli bir iyileşme” döneminden geçtiği 2025 yılında, küresel büyüme hızı yaklaşık %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gelişmiş ekonomilerde faiz indirim süreçlerinin piyasa beklentileri üzerinde belirleyici olduğu bu dönemde, Türkiye ekonomisi de görece güçlü ve dayanıklı bir büyüme görünümü sergileyerek 2025 yılında %3,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yeniden Dengelenme Süreci

Gayrimenkul sektörü, 2025 yılını küresel alandaki son üç yılın daraltıcı para politikalarının ardından gelen bir “yeniden dengelenme” yılı olarak tamamlamıştır. Ülkemizde, yılın ikinci yarısında finansmana erişim koşullarında gözlenen görece iyileşme, ertelenmiş talebin yeniden piyasaya yönelmesini sağlamış ve konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 artarak yaklaşık 1,69 milyon adet seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde ipotekli konut satışlarında kaydedilen %49,3 oranındaki güçlü artış, sektörümüz için önemli bir toparlanma sinyali olmuştur.

İnsan Odaklı ve Dayanıklı Yaşam Alanları

Ülkemizin deprem gerçeğini merkeze alarak dayanıklı ve erişilebilir konut ihtiyacını karşılamak önceliklerimiz arasında yer almaktadır. Bu doğrultuda, 2025 yılında Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman ve Hatay bölgelerinde yürüttüğümüz projelerle toplumsal barınma ihtiyacına çözüm sunarken, bölgesel ekonominin canlanmasına da katkı sağladık. “Sürdürülebilir Binalar” yaklaşımımızla, sadece çevre dostu değil, aynı zamanda uzun vadeli ekonomik değer üreten yapılar inşa etmeye odaklanmaktayız.

Sürdürülebilirlik Vizyonumuz ve Gelecek Hedeflerimiz

İstanbul Finans Merkezi’nde hayata geçirdiğimiz LEED Platin Sertifikalı İFM Ziraat Kuleleri, sürdürülebilirlik performansımızın sembolü olmaya devam etmektedir. 2025 yılında kurduğumuz “Sürdürülebilirlik Komitesi” ve yayımladığımız ilk TSRS uyumlu raporumuz, bu alandaki kararlılığımızın ve kurumsal yönetim yetkinliğimizin en somut göstergeleridir.

Ziraat markasının nesillerdir özdeşleştiği güven ve itibarın temsilcileri olarak, paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye ve ülkemiz ekonomisine sürdürülebilir katkı sunmaya kararlılıkla devam edeceğiz. 2025 yılı performansımıza katkı sunan başta çalışanlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

Ülkemizin deprem gerçeğini merkeze alarak dayanıklı ve erişilebilir konut ihtiyacını karşılamak önceliklerimiz arasında yer almaktadır.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

2025 yılı sonu itibarıyla Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 96 milyar TL seviyesine ulaşırken, net dönem kârımız %89 artışla 7,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Değerli Paydaşlarımız,

Gayrimenkul sektörüne değer katan projelerimiz ve sağlam finansal yapımızla dokuzuncu faaliyet yılımızı başarıyla geride bırakmış bulunuyoruz. 2025 yılında da operasyonel etkinliğimizi artırarak portföy yapımızı güçlendirdik ve sektördeki öncü konumumuzu pekiştirdik. Değişen piyasa koşullarını doğru okuyarak fırsatları değerlendirme kabiliyetimiz ve Ziraat markasının bizlere yüklediği sorumluluk bilinciyle hem yatırımcılarımıza hem de ülkemize yüksek katma değerli performans sunmayı sürdürdük. Bu rapor, geride bıraktığımız yılın finansal ve operasyonel sonuçlarının yanı sıra, önümüzdeki döneme ilişkin vizyonumuzu ve stratejik önceliklerimizi ortaya koyan kapsamlı bir değerlendirme niteliği taşımaktadır.

Güçlenen Finansal Yapı ve Operasyonel Başarı

Ziraat GYO olarak 9. faaliyet yılımızı, stratejik hedeflerimize ulaştığımız ve portföyümüzü nitelikli projelerle güçlendirdiğimiz verimli bir dönem olarak tamamladık. 110 milyar TL'ye ulaşan piyasa değerimiz ve %14,4 düzeyindeki pazar payımız ile 2025 yıl sonu itibarıyla GYO sektöründe ilk sırada yer almaktayız. Portföyümüzün %81,4'ünü oluşturan kira getirili gayrimenkullerimiz, istikrarlı gelir yapımızın ve sürdürülebilir büyüme performansımızın temel dayanaklarından biri olmayı sürdürmektedir.

2025 yılı sonu itibarıyla Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 96 milyar TL seviyesine ulaşırken, net dönem kârımız %89 artışla 7,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Portföyümüzün amiral gemisi olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri, yüksek doluluk oranı ile kira gelirlerimizin ana kaynağı konumunu korumuştur. Yıl genelinde toplam kira gelirlerimizi 2,4 milyar TL seviyesine taşıdık; bu performansla güçlü ve sürdürülebilir nakit akışımızı pekiştirdik.

Küresel ve Yerel Ekonomide Dengelenme Süreci

2025 yılı, küresel ekonomide enflasyonist baskıların kademeli olarak hafiflediği; ancak jeopolitik gelişmeler, ticaret politikalarındaki korumacı eğilimler ve para politikasına ilişkin beklentilerdeki dalgalanmalar nedeniyle büyüme dinamiklerinde temkinli bir görünümün hâkim olduğu bir yıl olmuştur.

Gelişmiş ekonomilerde uzun süre devam eden sıkılaştırıcı para politikalarının yerini ölçülü ve kademeli faiz indirimlerine bırakması finansal koşullarda görece bir normalleşme sağlarken, küresel risk algısındaki oynaklık belirli ölçüde devam etmiştir. Bu görünüm altında gelişmekte olan piyasalara yönelik risk iştahında dönemsel dalgalanmalara rağmen sınırlı bir toparlanma gözlenmiştir.

Küresel ölçekte yaşanan gelişmelerin yansımaları Türkiye ekonomisi, uygulanan rasyonel ekonomik politikalar ve sürdürülebilir büyüme odaklı stratejiler sayesinde dirençli bir performans sergileyerek 2025 yılı genelinde %3,6 oranında büyüme kaydetmiştir. Şirketimiz bu makroekonomik iklimde güçlü sermaye yapısı ve Ziraat Finans Grubu'ndan aldığı güvenle, risklerini etkin bir şekilde yöneterek paydaşları için değer üretmeye odaklanmıştır.

Makroekonomik görünümde gözlenen dengelenme süreci, finansman koşullarındaki kademeli iyileşme beklentisiyle birlikte gayrimenkul sektöründe talep dinamiklerinin yeniden güç kazanmasına zemin hazırlamaktadır. Özellikle nitelikli konut projeleri ile düzenli gelir üreten ticari gayrimenkullerin önümüzdeki dönemde sektörün gelişiminde belirleyici bir rol oynaması beklenmektedir.

Nitelikli Projelerle Uluslararası Başarı

Proje geliştirme faaliyetlerimiz kapsamında, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'nin ardından en önemli yatırımlarımızdan biri olan İzmir Bayraklı Karma Projesine ilişkin inşaat yapım sözleşmesini imzaladık. 1.034 bağımsız bölüm ve 307 bin m² inşaat alanına sahip olan proje; konut, ofis, home ofis ve ticari birimleri bir araya getiren yapıyla şehir ölçeğinde çok yönlü kullanım imkânı sunan nitelikli bir yatırım olarak öne çıkmaktadır.

Projenin Avrupa Gayrimenkul Ödülleri (European Property Awards) kapsamında dört farklı dalda ödüle layık görülmesi, Ziraat Kuleleri ile başlayan uluslararası başarı çizgimizin küresel ölçekte teyit edilmesinin önemli bir göstergesi olmuştur. İzmir Bayraklı Karma Projesi'nde hâlihazırda zemin güçlendirme ve iksa çalışmaları devam etmektedir.

Konut Üretiminde "Başak 1863" Markası ile Atılım

Gayrimenkul sektörü açısından 2025 yılı, talep dinamiklerinin yeniden canlandığı ve nitelikli konut arzının öneminin daha belirgin hâle geldiği bir dönem olmuştur. TÜİK verilerine göre konut satışları yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla %14,3 oranında artış göstererek yaklaşık 1,69 milyon adet olarak gerçekleşmiştir.

Yılın ilk yarısında görece sınırlı seyreden satışlar, yılın ikinci yarısında finansman koşullarındaki iyileşmenin de etkisiyle belirgin biçimde ivme kazanmıştır. Aylık satış adetlerinde gözlenen bu artış eğilimi, Aralık ayında gerçekleşen 254.777 adetlik satış ile tüm zamanların en yüksek aylık konut satış seviyesine ulaşılmasıyla dikkat çekici bir noktaya taşınmıştır.

Ziraat GYO olarak sektördeki bu gelişmeleri yakından takip ederek yatırım stratejimizi; yüksek getirili karma projelerin yanı sıra ülkemizin konut ihtiyacına çözüm sunmayı hedefleyen "Başak 1863" markalı konut projelerimiz etrafında şekillendirdik.

Ziraat Bankası'nın 1863 yılına uzanan köklü geçmişinden aldığımız güven ve istikrarı yansıtan Başak 1863 markası, konut projelerimizde kalite, güven ve sürdürülebilir değer üretimi anlayışımızın önemli bir göstergesini oluşturmaktadır.

İstanbul Sultanbeyli'de geliştirilen Başak 1863 Sultanbeyli Battalgazi Projesi, 68 bin m² inşaat alanı üzerinde 275 konut ve 17 ticari üniteden oluşan toplam 292 bağımsız bölüm içermekte olup, 2025 yılının ikinci yarısında satışa sunulmuştur.

Deprem bölgesindeki yeniden imar sürecine katkı sağlamak amacıyla yine Başak 1863 markasıyla geliştirilen konut projelerimizde çalışmalarımız eş zamanlı olarak sürdürülmektedir. Bu kapsamda Başak 1863 Malatya Konut Projesi'nin inşaatı tamamlanmış ve 2025 yılının son aylarında satışa sunulmuştur. Ayrıca Başak 1863 Adıyaman, Başak 1863 Kahramanmaraş ve Başak 1863 Antakya projelerinde inşaat faaliyetleri planlanan takvim doğrultusunda devam etmektedir. Başak 1863 İskenderun Konut Projesi'nde ise yüklenici seçiminin tamamlanmasıyla inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Konut satış süreçlerinde kendi bünyemizde geliştirdiğimiz vadeli ödeme planları ve esnek taksitlendirme modelleri talebi desteklerken satış süreçlerine önemli ölçüde esneklik kazandırmıştır.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Finansal performansımızı ve proje geliştirme faaliyetlerimizi sürdürürken, çevresel etkileri gözeten ve uzun vadeli dayanıklılığı esas alan sürdürülebilirlik yaklaşımını da kurumsal stratejimizin ayrılmaz bir parçası olarak ele almaktayız.

Devam Eden Projeler ve Yeni Yatırımlar

Yurt içi ve yurt dışında portföyümüzü güçlendirecek nitelikli projelerin geliştirilmesine yönelik çalışmalarımız 2025 yılında da devam etmiştir.

Yurt dışı yatırımlarımız kapsamında, iştirakimiz TOO Ziraat GYO Kazakistan mülkiyetinde bulunan ve Kazakistan'ın Almatı şehrinde geliştirilen Almaty Klochkov İş Merkezi/Plaza Projesinin inşaat çalışmaları devam etmektedir. Projenin 2026 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

Yurt içinde ise farklı kullanım fonksiyonlarına sahip projelerimizde projelendirme ve inşaat süreçleri, planlanan takvim doğrultusunda ilerlemektedir. İstanbul Kadıköy/ Osmanağa Butik Otel ve İş Yeri Projesi'nin inşaatı tamamlanmış olup kiralama sürecine geçilmiştir. Bunun yanında; tamamlanan Kordon/Konak Projesi 2026 yılı başı itibarıyla Ziraat Bankası'na kiralanmıştır. Ayrıca Sivas/Sanayi Çarşısı Konut ve İş Yeri Projesi'nin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Mevcut yatırımlarımızın yanı sıra portföyümüzü güçlendirecek yeni proje geliştirme çalışmalarımız da devam etmektedir. Bu kapsamda; İstanbul Maslak, Mecidiyeköy ve Şehremini'de geliştirilmesi planlanan ofis ve iş yeri projeleri ile Tekirdağ/ Süleymanpaşa Konaklama Projesi'ne ilişkin projelendirme çalışmalarımız sürmektedir. Projelendirme süreçleri tamamlanan Adana/Seyhan ile İstanbul/Aksaray ofis ve iş yeri projelerinde ise yüklenici seçim süreçleri devam etmektedir.

Diğer taraftan, İstanbul'un merkezi iş alanlarından biri olan Levent'te bulunan arsamızın en verimli şekilde değerlendirilmesine yönelik proje geliştirme ve fizibilite çalışmalarımız da devam etmektedir.

İnşaat faaliyetleri tamamlanan İstanbul Gaziosmanpaşa Binası yılın ilk çeyreğinde, İstanbul Göztepe Binası ise Kasım ayında Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır. Söz konusu satış işlemleri Şirketimizin nakit akışını güçlendirmiş; elde edilen kaynaklar devam eden projelerimizin finansmanında değerlendirilmiştir. Önümüzdeki dönemde de benzer nitelikteki gayrimenkullerimizde geliştirme süreçlerinin tamamlanmasını takiben satış işlemlerinin kademeli olarak sürdürülmesi planlanmaktadır.

Öte yandan; portföyümüze yeni dâhil edilen ve proje geliştirme amacıyla değerlendirilen gayrimenkullere yönelik çalışmalar da devam etmektedir. Balmumcu Binası Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmış; mevcut yapının yıkılarak arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi amacıyla üçüncü taraflarla satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Finansal performansımızı ve proje geliştirme faaliyetlerimizi sürdürürken, çevresel etkileri gözeten ve uzun vadeli dayanıklılığı esas alan sürdürülebilirlik yaklaşımını da kurumsal stratejimizin ayrılmaz bir parçası olarak ele almaktayız.

Ülkemizde de sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir tercih olarak görmekten öteye geçerek, ekonomik aklın, risk yönetiminin ve uzun vadeli değer üretme stratejisinin merkezine sürdürülebilirliği yerleştirmek gereklidir.

Sürdürülebilirlik ve Verimlilik Odağı

İklim krizi, küresel ekonomik ve finansal sistemleri doğrudan etkileyen yapısal bir risk olarak önemini korumaktadır. Gerekli dönüşüm adımlarının gecikmesi, ilerleyen dönemlerde daha kapsamlı uyum gereklilikleri ve artan dönüşüm maliyetleriyle karşılaşılması riskini beraberinde getirmektedir. Bu nedenle sürdürülebilirlik yaklaşımı yalnızca çevresel bir sorumluluk değil; aynı zamanda maliyetleri, sermaye akımlarını ve uzun vadeli rekabet gücünü etkileyen stratejik bir unsur olarak kurumların finansal dayanıklılığını güçlendiren temel bir yönetim yaklaşımı hâline gelmiştir.

Ülkemizde de sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir tercih olarak görmekten öteye geçerek, ekonomik aklın, risk yönetiminin ve uzun vadeli değer üretme stratejisinin merkezine sürdürülebilirliği yerleştirmek gereklidir. Nitekim; enerji, su ve karbon ayak izi yönetimi ile uyumlu projeler; artık “yaparsak iyi olur” kategorisinde değil, rekabet avantajı sağlayan, riskleri azaltan, varlık ömrünü uzatan ve işletme maliyetlerini düşüren temel stratejik araçlar niteliği kazanmıştır.

Ziraat GYO olarak yeşil dönüşüm ve enerji verimliliğini tüm projelerimizin temel öncelikleri arasında konumlandırıyoruz. İstanbul Finans Merkezi yerleşkesinde LEED Platin sertifikası alan ilk bina olan İFM Ziraat Kuleleri, mimari tasarım, inşaat ve sürdürülebilirlik alanlarındaki üstün performansı ile CTBUH 2023 “İnşaat Mükemmeliyet” ödülüne layık görülmüştü. İzmir Bayraklı Karma Projemizde ise LEED Gold sertifikası hedefiyle portföyümüzün çevresel standartlarını daha ileri taşımayı amaçlamaktayız. Projelerimizde enerji performansından ulaşım çözümlerine, malzeme döngüsünden su verimliliğine kadar bütüncül bir sürdürülebilirlik çerçevesi oluşturuyoruz.

Geleceğe Bakış

Ziraat GYO olarak 10. faaliyet yılımıza girerken, hedefimiz yalnızca gayrimenkul portföyümüzü yönetmek değil; “Ortaklıktan Daha Fazlası” ilkemizi rehber edinerek şehirlerimize değer katan, çevreye saygılı ve paydaşlarına güven veren lider GYO konumumuzu daha da güçlendirmektir.

Sağlıklı finansal yapımız, deneyimli insan kaynağımız ve stratejik yatırım yaklaşımımız doğrultusunda, 2026 yılında da portföyümüzü nitelikli projelerle geliştirmeye ve sürdürülebilir büyümemizi destekleyen yatırımlarımıza kararlılıkla devam edeceğiz. Önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektöründe talebin nitelikli, depreme dayanıklı ve güçlü ulaşım bağlantılarına sahip projelerde yoğunlaşmaya devam edeceğini öngörüyoruz. Düzenli gelir üreten ticari varlıklar ile karma kullanımlı projelerin ise portföy dengesi açısından önemini korumayı sürdüreceğini değerlendiriyoruz. Bu doğrultuda değer üreten projelerimiz ve disiplinli yatırım yaklaşımımızla sektörümüzdeki öncü konumumuzu daha da sağlamlaştırmayı hedefliyoruz.

Bu süreçte emeği geçen başta kıymetli çalışma arkadaşlarıma, bizlere güvenen hissedarlarımıza ve tüm iş ortaklarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına en derin şükranlarımı sunarım.

Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

YÖNETİM KURULU



Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

1975 yılında Konya'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamladı. 1999 yılında Ziraat Bankası'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayan Aksoy, Bankanın muhtelif birimlerinde çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. 2017 yılı Temmuz ayından itibaren Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı olarak görev yapan Aksoy, 2023 yılı Eylül ayından bu yana Ziraat Bankası İç Operasyonlar Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Levent MARMARALI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1978 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen ve Yönetici görevlerinde bulundu. Ocak 2014-Aralık 2020 döneminde Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görev yapan Marmaralı, 2020 yılı Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



Serap BAYDAR ÇALIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Ağrı/Tutak'ta doğdu. 1998 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1998 yılında Ziraat Bankası'nda Mimar olarak göreve başlayıp, Bankada Yönetmen ve Proje Yöneticisi görevlerinde bulunan Baydar Çalış, 2020 yılı Aralık ayından itibaren İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Muhittin SOYVURAL
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1959 yılında Gercüş'te doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Siyaset ve İdare Bölümü'nden 1982 yılında mezun oldu. 1985 yılında aynı üniversitenin Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü'nde yüksek lisans yaptı. Çalışma hayatına 1975 yılında Devlet Su İşleri Diyarbakır Bölge Müdürlüğü'nde başlayan Soyvural, 1978-1984 yılları arasında Et ve Balık Kurumu Genel Müdürlüğü'nde memur, 1984-2015 yılları arasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nda sırasıyla Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Başmüfettiş, Personel Dairesi Başkanı, Teftiş Kurulu Başkanı ve Müşavir, 2015-2024 yılları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda Daire Başkanı, Başmüfettiş unvanlarında görev yaptı.



Ali Şükrü KOÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1957 yılında Bayburt'ta doğdu. Ankara Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1979 yılında mezun oldu. Meslek hayatına 1979 yılında, Vakıfbank İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde mühendis olarak başladı. 1990-2000 yılları arasında aynı kurumda Emlak Müdürü olarak görev yapan Koç, 2000 yılında emekli oldu. Sonrasında 2001-2005 yıllarında Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Emlak Müdürü, 2005-2010 yılları arasında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür Yardımcısı ve 2010-2017 yılları arasında Genel Müdür unvanlarıyla görev yaptı.



DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Dezenflasyon süreci kademeli biçimde ilerlemiş; fiyat istikrarını önceleyen politikalar, ekonomik karar alma süreçlerinde öngörülebilirliği artıran bir zemin oluşturmuştur.

Finansal piyasalarda istikrarın korunması ve TL cinsinden varlıklara olan güvenin güçlenmesi, ekonomik performansı destekleyen unsurlar arasında yer almıştır.

Küresel Ekonomide Temkinli İyileşme

2025 yılı küresel ekonomisi, enflasyonun dizginlenmeye başladığı ancak jeopolitik gerilimlerin ve ticaret korumacılığının büyüme üzerinde baskı kurduğu bir “temkinli iyileşme” dönemi olarak nitelendirilmektedir. IMF ve OECD verilerine göre, dünya ekonomisinin %3,2 civarında istikrarlı bir büyüme sergilemesi beklenmektedir. ABD ekonomisi, yüksek faiz ortamına rağmen teknoloji yatırımları ve dirençli iş gücü piyasasıyla yumuşak iniş senaryosunu başarıyla sürdürürken, Euro Bölgesi %1,3'lük ılımlı bir büyüme tahminiyle enerji krizinin etkilerinden yavaşça sıyrılmaktadır. Asya kanadında ise Çin, emlak sektöründeki yapısal sorunlar nedeniyle %5,0 seviyelerine gerileyen bir büyüme hızıyla karşı karşıyayken; Hindistan %6,7'lik oranla küresel büyümenin öne çıkan ülkesi konumundadır.

Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) Ocak 2026 tarihli “Küresel Ekonomik Görünüm Raporu”na göre, küresel ekonominin 2025 yılında %3,3 büyüdüğü öngörüldürken 2026 yılına ilişkin büyüme tahmini %3,3 olarak revize edildi. 2027 yılı büyüme beklentisi ise %3,2 seviyesinde korunarak dirençli kalmaya devam etmesi öngörüldü. Raporda, global enflasyonun 2025 yılını %4,1 ile tamamlayarak 2026 yılı sonunda %3,8'e, 2027'de ise %3,4'e gerilemesinin beklendiği ifade edilirken enflasyon tahminlerinin geçen yıl Ekim ayındaki öngörülerle büyük ölçüde uyumlu kaldığı, bunun yanında enflasyonun ABD'de hedefe dönüş sürecinin diğer büyük ekonomilere kıyasla daha kademeli olacağını öngörüldüğü belirtildi. Ayrıca enflasyon görünümüne yönelik risklerin aşağı yönlü eğilimini koruduğu vurgulandı.

2025'te Türkiye Ekonomisi

2025 yılında küresel ekonomide büyüme hızının yavaşladığı ve jeopolitik risklerin yüksek düzeyini koruduğu bir konjonktürde, Türkiye ekonomisi görece güçlü ve dayanıklı bir büyüme görünümü sergilemiştir.

Yıl genelinde ekonomi politikalarında dengelenme sürmüştür, yılın ikinci yarısından itibaren ise para politikasında daha öngörülebilir bir zeminin oluştuğu görülmüştür. Enflasyonla mücadele kapsamında uzun süre devam eden sıkı duruşun ardından, finansal istikrarı destekleyici ve ekonomik aktiviteyi kademeli olarak canlandırmayı hedefleyen faiz indirimleri, özellikle yılın son çeyreğinde piyasa beklentileri üzerinde belirleyici olmuştur. Bu gelişme, finansman maliyetleri açısından sınırlı bir rahatlama sağlamış; yatırım kararlarında temkinli iyimserliği desteklemiştir.

Dezenflasyon süreci kademeli biçimde ilerlemiş; fiyat istikrarını önceleyen politikalar, ekonomik karar alma süreçlerinde öngörülebilirliği artıran bir zemin oluşturmuştur. Finansal piyasalarda istikrarın korunması ve TL cinsinden varlıklara olan güvenin güçlenmesi, ekonomik performansı destekleyen unsurlar arasında yer almıştır.

Türkiye ekonomisi, 2025 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,5, ikinci çeyreğinde %4,9, üçüncü çeyreğinde %3,8 ve son çeyrekte %3,4 oranında büyüme kaydetmiştir. 2025 yılı genelinde ise ekonomi %3,6 oranında büyüme göstermiş; bu oran Orta Vadeli Program'da (OVP) öngörülen %3,3'lük büyüme tahminini aşmıştır.

Genel olarak 2025 yılı, ihtiyatlı duruşun korunduğu; faiz indirimleriyle birlikte ortaya çıkan yeni ekonomik iklimin ise 2026 ve sonrası için daha destekleyici bir görünüm sunduğu bir geçiş yılı niteliği taşımıştır.

IMF'in 2026 yılı Ocak ayında yayımladığı “Küresel Ekonomik Görünüm Raporu”nda Türkiye ekonomisine yönelik büyüme tahminleri revize edilerek 2026 için %3,7'den %4,2'ye, 2027 yılı için ise %3,1'den %4,1'e yukarı yönlü revize edilmiştir.

TCMB, 2026 yılının ilk “Enflasyon Raporu”nda, enflasyon ara hedeflerini, 2026 yıl sonu için %16 seviyesinde ve 2027 yıl sonu için %9 seviyesinde korurken, 2028 yıl sonu için ise %8 seviyesinde olacağını belirlemiştir. 2026 yıl sonu tahmin aralığı ise %15-%21 (orta noktası %18) seviyesine revize edilmiştir.

Küresel Arenada Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü özelinde 2025 yılı, son üç yılın daraltıcı para politikalarının ardından gelen bir “yeniden dengelenme” yılıdır. Küresel ticari gayrimenkul değerlemelerinde 2024 yılında yaşanan %6,3'lük düşüş ve işlem hacmindeki %31'lik azalma, 2025 yılında yerini faiz indirimlerinin etkisiyle canlanan bir piyasaya bırakmaktadır. ABD konut piyasasında arz-talep dengesi yeniden kurulurken, Morgan Stanley analizlerine göre konut fiyatlarındaki artışın %2-3 bandında normalize olması ve düşen ipotek (mortgage) faizlerinin alım gücünü kısmen desteklemesi beklenmektedir.

Avrupa'da sürdürülebilirlik ve ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) kriterleri gayrimenkul değerlemelerinde belirleyici ana unsur haline gelmiş; ÇEDBİK ve benzeri kuruluşların verileriyle de desteklendiği üzere, yeşil bina sertifikalı projeler hem yatırımcı ilgisi hem de kira çarpanları açısından geleneksel yapıların önüne geçmiştir.

Global GYO (REIT) piyasasında ise veri merkezleri ve lojistik depolar, e-ticaret ve yapay zeka altyapısına yönelik artan talebin etkisiyle yaklaşık %9,5 seviyesinde bir getiri potansiyeli sunmakta; bu yönüyle ofis ve perakende gibi geleneksel segmentlerden pozitif ayrışmaktadır.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2024 yılında 1.478.025 adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2025 yılında %14,3 artarak yaklaşık 1,69 milyon adet seviyesine ulaşmıştır.

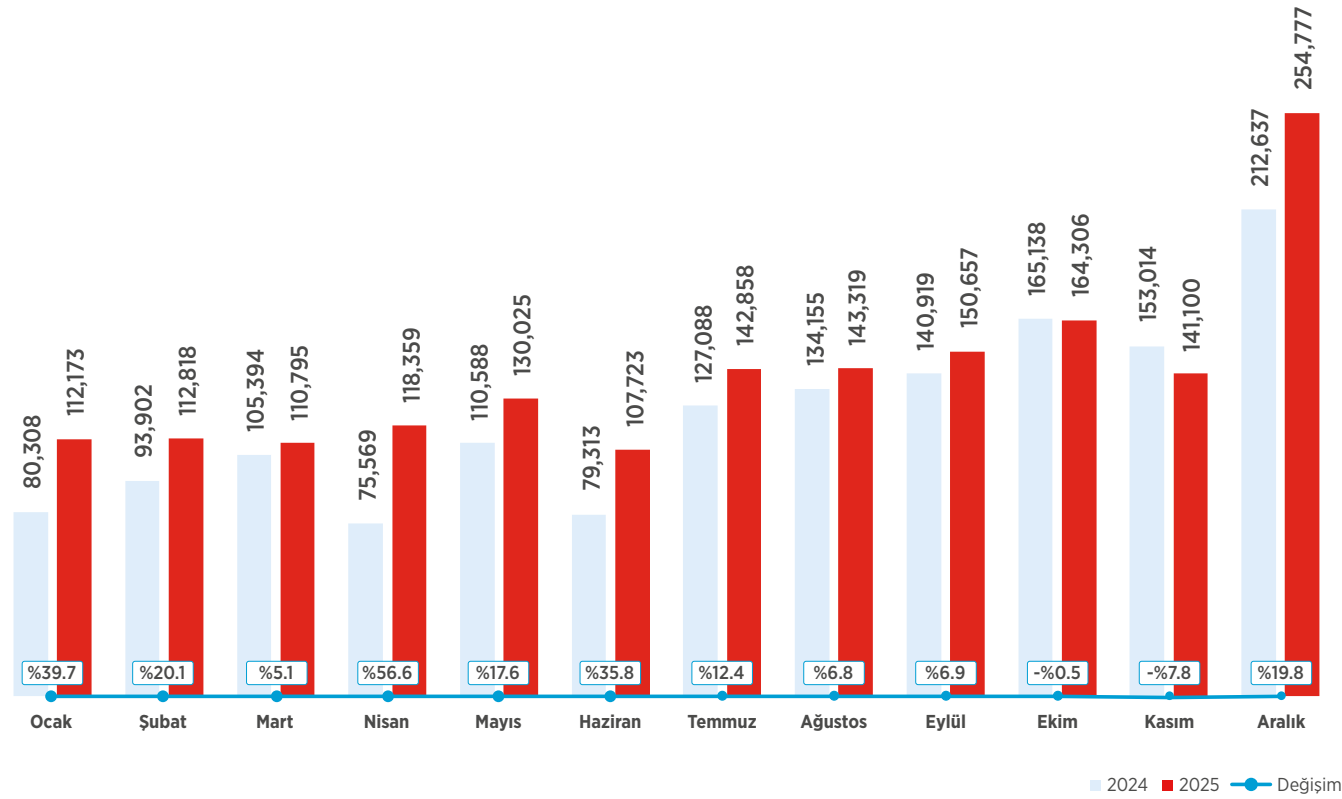
Türkiye Gayrimenkul Sektörü Görünümü

Gayrimenkul sektörü, 2025 yılında yüksek enflasyon, sıkı para politikası ve seçici kredi uygulamalarının belirleyici olduğu; buna karşın talebin niteliğinin değişerek canlılığını koruduğu bir dönem geçirmiştir. Dalgalı makroekonomik zemine rağmen sektörün genel istikrarını koruduğu gözlenmiştir. Sektör, hacim odaklı büyümeden çok; proje kalitesi, nakit akışı yönetimi ve sürdürülebilirlik ekseninde dengeli bir performans sergilemiştir.

Konut Satışları ve Talep Dinamikleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2024 yılında 1.478.025 adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2025 yılında %14,3 artarak yaklaşık 1,69 milyon adet seviyesine ulaşmıştır. Söz konusu yükselişte, ertelenmiş talebin yeniden piyasaya yönelmesi ve yılın ikinci yarısında finansmana erişim koşullarında gözlenen görece iyileşme etkili olmuştur. Talebin tamamen ortadan kalkmadığı, uygun koşullar oluştuğunda hızlı biçimde devreye girebildiği görülmüştür.

Aylık Konut Satış Adetleri

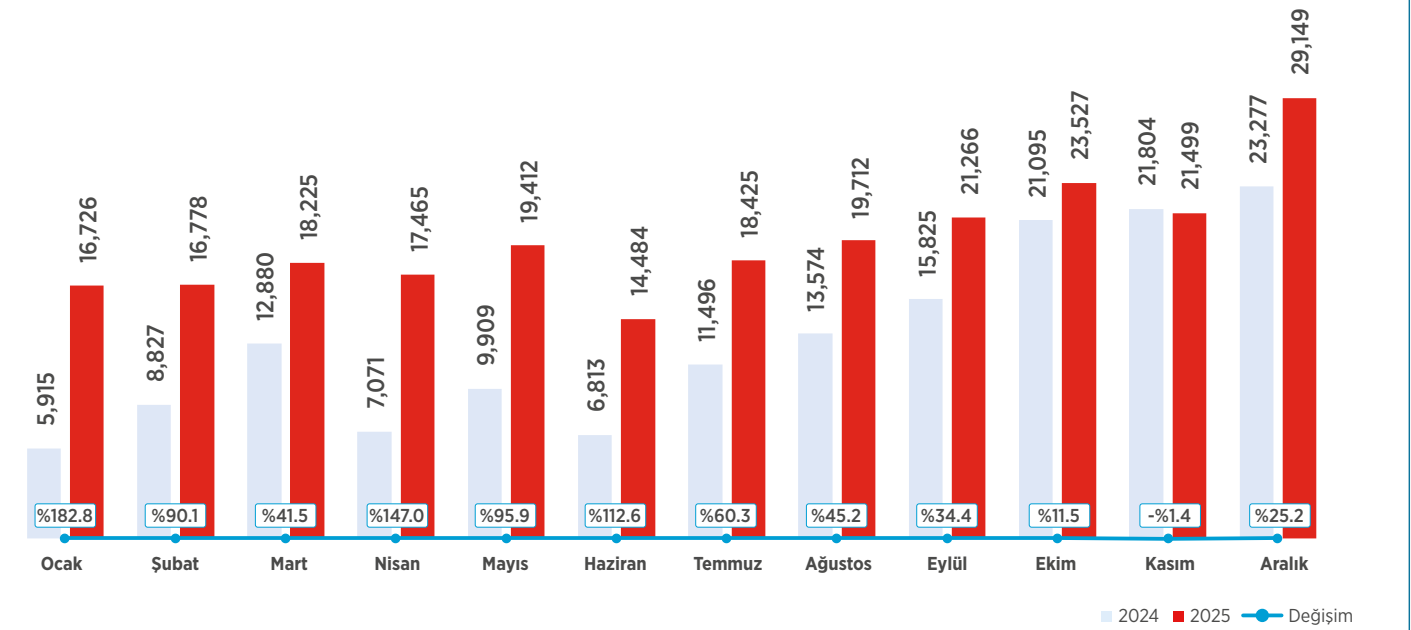


Özellikle ipotekli konut satışlarında yıllık bazda %49,3 oranında kaydedilen artış, kredi kanallarının kademeli olarak yeniden açıldığını ve uygun koşullar oluştuğunda talebin hızla harekete geçebildiğini ortaya koymuştur.

Özellikle ipotekli konut satışlarında yıllık bazda %49,3 oranında kaydedilen artış, kredi kanallarının kademeli olarak yeniden açıldığını ve uygun koşullar oluştuğunda talebin hızla harekete geçebildiğini ortaya koymuştur. TCMB'nin Nisan ayındaki geçici artışın ardından özellikle yılın ikinci yarısında hız kazanan faiz indirimleri, son çeyrekte finansman koşullarını görece iyileştirerek ipotekli satışlardaki artışı desteklemiştir. Bu gelişme, 2024 yılında bir önceki yıla göre %10,8 azalan ipotekli satışların güçlü bir toparlanma kaydettiğini göstermektedir. Yıl genelinde ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki payı %14'e yükselmiştir.

Bu çerçevede; faiz indirimlerinin birikimli etkisinin yılın son çeyreğinde daha belirgin hale geldiği ve Aralık ayında 29 bin adedi aşan ipotekli satış adedi ile yıllık zirveye ulaşılmasıyla finansman koşullarındaki iyileşmenin talebe doğrudan yansıdığı görülmektedir.

İpotekli Konut Satış Adetleri



Öte yandan; sektörün dikkat çeken dinamiklerinden biri de alternatif finansman modellerinin yaygınlaşmasıdır. Bankacılık kredilerine erişimin kısıtlı olduğu dönemde, şirketlerin kendi bünyelerinde geliştirdikleri vadeli ödeme planları, esnek taksitlendirme yapıları ve kampanya bazlı çözümler hem talebi desteklemiş hem de satış süreçlerinde önemli bir esneklik sağlamıştır.

2025 yılında ilk el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı 540.786 adet ile yaklaşık %32 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları ise piyasada yüksek hacmini koruyarak 1.148.124 adede ulaşmıştır. İlk el satışların görece sınırlı kalması, arz tarafında maliyet duyarlı, temkinli ve seçici bir yaklaşımın benimsendiğine işaret etmektedir.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim(%)	2025	2024	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	254,777	212,637	%19.8	1,688,910	1,478,025	%14.3
İpotekli Satış	29,149	23,277	%25.2	236,668	158,486	%49.3
Diğer Satış	225,628	189,360	%19.2	1,452,242	1,319,539	%10.1
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	254,777	212,637	%19.8	1,688,910	1,478,025	%14.3
İlk El Satış	96,690	76,629	%26.2	540,786	484,461	%11.6
İkinci El Satış	158,087	136,008	%16.2	1,148,124	993,564	%15.6
Yabancılar Satış	2,541	2,418	%5.1	21,534	23,781	-%9.4

2025 yılında yabancılar yapılan konut satışları, bir önceki yıla göre %9,4 azalarak 21.534 adetle toplam satışların %1'ini oluşturmuştur.

2024 yılında yaşanan yabancılar konut satışındaki düşüş 2025 yılında da sürmüştür.



Deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ve kentsel dönüşüm projelerinin desteğiyle inşaat sektörü büyüme eğilimini sürdürmüştür; 2025 yılında %10,8 oranında artış kaydederek en hızlı büyüyen sektör olmuştur.

Fiyat Hareketleri ve Maliyet Dinamikleri

TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Aralık ayında aylık bazda %0,2; yıllık bazda ise %29 oranında nominal artış kaydetmiş; ancak reel bazda %1,4 oranında azalmıştır. Yüksek enflasyon döneminde oluşan fiyat düzeltmesinin kademeli biçimde devam etmesi, sektörün daha dengeli ve rasyonel bir zemine oturduğunu göstermektedir. Bu süreç, proje geliştirme ve fiyatlandırma stratejilerinde maliyet-fiyat uyumunun yeniden gözlemlendiği, gerçekçi bir yaklaşımın benimsendiği bir yapıyı beraberinde getirmiştir. Bu eğilim, fiyatlandırma davranışlarının daha öngörülebilir ve dengeli bir yapıya evrildiğine işaret etmektedir.

TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 artmıştır. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında; malzeme endeksinin yıllık bazda bir önceki yılın aynı ayına göre %21,47, işçilik endeksinin ise %30,67 oranlarında artış gösterdiği anlaşılmaktadır. İnşaat maliyetlerindeki yıllık artış eğiliminin sürmesi, canlı konut talebiyle birleşerek konut fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskının devam ettiğine işaret etmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksi, Aralık ayında bir önceki aya kıyasla %0,5 oranında gerileyerek 84,5 seviyesine inmiş ve böylece 2025 yılı ortalamasının altında kalmıştır. Bu görünüm, sektör aktörlerinin kısa vadeli beklentilerinde temkinli duruşun sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Sektöründe Büyüme ve Yapısal Dönüşüm

Yüksek finansman maliyetleri ve maliyet baskılarına rağmen, deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ve kentsel dönüşüm projelerinin desteğiyle inşaat sektörü büyüme eğilimini sürdürmüştür; 2025 yılında %10,8 oranında artış kaydederek en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Bu dönemde depreme dayanıklı ve fonksiyonel projelere yönelik talebin belirgin biçimde arttığı gözlemlenmiştir.

Öte yandan; TÜİK verilerine göre 2025 yılının 4. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %5,5, daire sayısı %13,8, yüzölçümü ise %2,6 artmıştır.

İstanbul Ofis Pazarı*

İstanbul ofis pazarında, sınırlı arz koşullarına rağmen 2025 yılının son çeyreğinde A sınıfı ofislere yönelik güçlü talep korunmuştur. Ofis arzı cephesinde; makroekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon ortamı, kur dalgalanmaları ve finansman koşullarındaki sıkılık nedeniyle yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmış; yatırımcıların odağı yeni yatırımlar yerine mevcut varlıkların performansını iyileştirme ve fiziki standartlarını sürdürme yönünde şekillenmiştir.

2025 yılının son çeyreğinde Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,0; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %7,8 olarak kaydedilmiştir. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında yıl genelinde sınırlı artış göstererek 30,9 ABD Doları /m²/ ay; B sınıfı ofis binalarında ise 15,5 ABD Doları /m²/ ay seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde en yüksek kira rakamı 55 ABD Doları/m²/ay olarak MİA'da yer alan Levent bölgesinde tespit edilmiştir.

Önümüzdeki dönemde A sınıfı ofis pazarında hızlı bir toparlanmadan çok, seçici talebin yön verdiği dengelenme sürecinin etkili olmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu çerçevede nitelikli ve ESG kriterleriyle uyumlu binaların rekabet gücünü artırması, kiracıların karar süreçlerinde uzun vadeli maliyetler ile operasyonel verimliliği daha belirleyici unsurlar olarak değerlendirmesi ve mevcut A sınıfı ofis stokunda iyileştirme ile yeniden konumlandırmaya yönelik yatırımların ivme kazanması öne çıkan eğilimler arasında yer almaktadır.

(*Propin İstanbul Ofis Pazarı 4. Çeyrek Raporu)

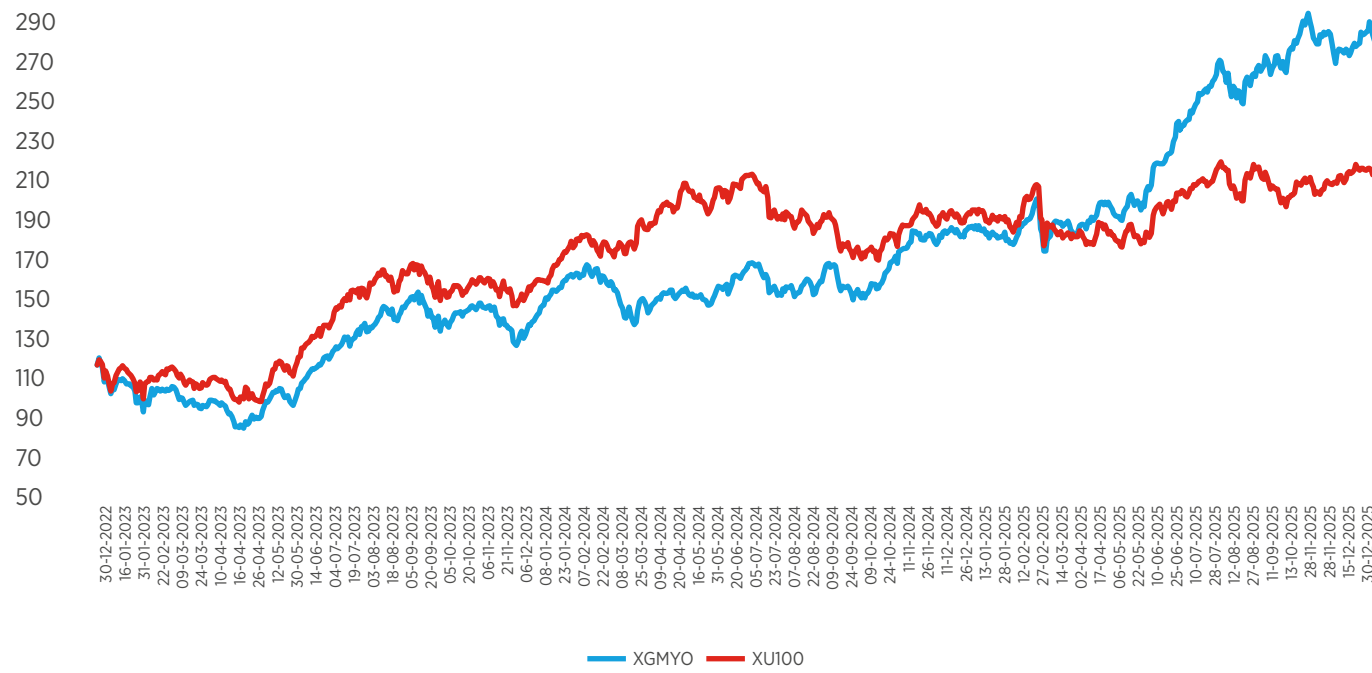
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi verilerine göre; endeks 2025 yılının son çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak %30,9 artarken reel olarak %0,5 gerilemiştir. Bir önceki çeyreğe göre artış %8,1 oranında gerçekleşmiş, yıllık bazda ise dükkân fiyat endeksi %31,0, ofis fiyat endeksi %30,5 artış göstermiştir.

Üç büyük ildeki değişime bakıldığında; İstanbul'da ticari gayrimenkul fiyat endeksi 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %7,8 artarken Ankara'da bu artış %8,1, İzmir'de ise %7,1 oldu.

BIST GYO Endeksinde değer artışı

GYO Endeksi - BİST 100 Endeksi



2025 yılında BIST 100 Endeksi (XU100) %15, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %61 oranında değer kazanmıştır. 2025 yılı içerisinde iki gayrimenkul yatırım ortaklığı halka arz olmuştur. 31.12.2025 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 50 adet olup, yıl sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 764 milyar TL'ye yükselmiştir. 31.12.2025 itibarıyla Şirketimizin piyasa payı %14,4'tür.



Merkez Bankası faiz indirim sürecinin 2026 yılında da devam etmesi beklenmekte; bu doğrultuda indirimin konut kredisi oranlarına kademeli yansımalarının sürmesiyle finansman maliyetlerinde oluşacak gerilemenin, özellikle ilk el konut satışları başta olmak üzere toplam satış hacmini destekleyici bir etki sağlayacağı öngörülmektedir.

2026 Yılı Görünümü

Önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler, konut talebinin yapısal ve demografik dinamikler tarafından desteklenmeye devam ettiği bir görünüm çerçevesinde şekillenmektedir. Nüfus artışı yanında tek kişilik yaşam tercihlerinin yaygınlaşması ve çekirdek ailelerin küçülmesi gibi unsurlar konut ihtiyacının sürekliliğini besleyen temel faktörler arasında yer almaktadır. Deprem riski ve kentsel dönüşüm gereksinimi birlikte değerlendirildiğinde, dayanıklı ve erişilebilir konutlara yönelik talebin orta ve uzun vadede güçlü ve süreklilik arz eden bir yapı sergilemesi beklenmektedir.

Bu görünümle paralel olarak, Merkez Bankası faiz indirim sürecinin 2026 yılında da devam etmesi beklenmekte; bu doğrultuda indirimin konut kredisi oranlarına kademeli yansımalarının sürmesiyle finansman maliyetlerinde oluşacak gerilemenin, özellikle ilk el konut satışları başta olmak üzere toplam satış hacmini destekleyici bir etki sağlayacağı öngörülmektedir. Söz konusu etkinin ani ve geniş çaplı bir talep artışından ziyade, finansmana erişimin kolaylaşması yoluyla daha kontrollü ve seçici bir canlanma sağlaması beklenmektedir. Talebin; nitelikli, ulaşım bağlantıları güçlü, depreme dayanıklı ve uzun vadeli kullanım değerine sahip projelere yöneliminin artarak devam edeceği değerlendirilmektedir.

Türkiye inşaat ve gayrimenkul sektörü 2026 yılına; yüksek finansman maliyetleri, artan üretim giderleri ve krediye erişimdeki seçici koşulların şekillendirdiği, 2025'ten devralınan temkinli ancak kalite ve verimlilik odaklı bir dengeleme sürecinde girmiştir.

Bu çerçevede, sektörde geçmiş dönemlerde öne çıkan hacim odaklı büyüme anlayışının yerini; proje kalitesi, doğru lokasyon seçimi ve fonksiyon çeşitliliğinin yanı sıra sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve kentsel dönüşüm odaklı projelerin öne çıktığı daha rasyonel bir yapı almaktadır.

Bu görünüm doğrultusunda ticari gayrimenkuller, karma kullanımlı projeler ile lojistik ve depolama alanlarına yönelik yatırım kararlarında; kısa vadeli fiyat beklentilerinden ziyade varlıkların düzenli gelir üretme kapasitesi, doluluk sürekliliği ve uzun vadeli değer istikrarı belirleyici hale gelmektedir. Bu çerçevede portföy çeşitliliği sunan, operasyonel verimliliği yüksek ve sürdürülebilir gelir yapısına sahip varlıkların yatırımcı nezdinde görece daha güçlü bir konumda yer almaya devam edeceği öngörülmektedir. Orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünün; enflasyona karşı koruma niteliği, düzenli getiri potansiyeli ve portföy dengeleme işlevi sayesinde yatırımcı ilgisini koruması beklenmektedir.

Kurumsal kiracı davranışlarında ise enerji verimliliği yüksek, çevresel sertifikalara sahip, işletme giderleri optimize edilmiş ve esnek kullanım imkânı sunan yapılara yönelimin belirgin biçimde arttığı gözlemlenmektedir. Bu eğilim; portföyünde nitelikli ofis ve ticari ünite bulunduran gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından kira gelirlerinin görece istikrarlı seyretmesini destekleyen yapısal bir unsur olarak öne çıkmakta, sürdürülebilirlik kriterlerinin değerlendirilme ve finansman süreçlerindeki ağırlığının artması ise çevresel ve operasyonel performansı yüksek varlıkların rekabet gücünü daha da pekiştirmektedir.

YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 16 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar.

Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

2025 YILI FAALİYETLERİ



Finansal Durum

2025 yıl sonu itibarıyla Ziraat GYO'nun aktif büyüklüğü 96 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklardan oluşan toplam gayrimenkul portföy değeri ise bir önceki yıla göre reel bazda %15 artış göstererek 90,8 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Konsolide Mali Tablolar

VARLIKLAR (Bin TL)	31.12.2025	31.12.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	637.422	1.417.211
Ticari ve Diğer Alacaklar	108.063	365.592
Stoklar	1.775.541	856.961
Peşin Ödenmiş Giderler	71.385	36.254
Diğer Dönen Varlıklar	55.381	29.687
Toplam Dönen Varlıklar	2.647.792	2.705.706
Diğer Alacaklar	0	41
Stoklar	6.570.178	5.408.208
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	82.473.157	72.449.212
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	569.258	505.561
Peşin Ödenmiş Giderler	3.110.279	1.643.861
Diğer Duran Varlıklar	702.687	584.716
Toplam Duran Varlıklar	93.425.558	80.591.599
TOPLAM VARLIKLAR	96.073.350	83.297.304

KAYNAKLAR (Bin TL)	31.12.2025	31.12.2024
Borçlanmalar	8.329.149	6.652.893
Ticari ve Diğer Borçlar	603.184	505.369
Ertelenmiş Gelirler	356.769	63.966
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	80.633	5
Karşılıklar	4.973	3.181
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.903.207	3.201.720
Diğer Yükümlülükler	2.467.620	774.696
Toplam Yükümlülükler	16.745.536	11.201.831
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	35.505.602	35.505.602
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29.014.949	25.132.170
Diğer Kapsamlı Gelirler	87.430	13.010
Paylara İlişkin Primler	2.525.071	2.525.071
Geçmiş Yıllar Kârları	-54.509	224.046
Dönem Net Kârı veya Zararı	7.555.651	4.001.954
Özkaynaklar	79.327.814	72.095.474
TOPLAM KAYNAKLAR	96.073.350	83.297.304

Portföyün gelir üretme kapasitesindeki istikrarlı güçlenmeyi yansıtan kira gelirleri, yıllık bazda %26 artarak 2,4 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonu itibarıyla net kârımız ise geçen yıla göre %89 artışla 7,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	3.466.335	4.539.192
Satışların Maliyeti (-)	677.746	1.615.371
Brüt Kâr	2.788.589	2.923.821
Genel Yönetim Giderleri (-)	294.109	306.928
Pazarlama Giderleri (-)	19.995	21.091
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.916.026	7.476.887
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	963.082	511.909
Esas Faaliyet Kârı	10.427.429	9.560.781
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	10.427.429	9.560.781
Finansman Gelirleri	351.404	334.586
Finansman Giderleri (-)	2.385.084	3.129.582
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	1.689.576	350.715
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	10.083.324	7.116.500
Dönem Vergi Gideri (-)	106.119	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri (+,-)	-2.421.554	-3.114.546
Dönem Kârı	7.555.651	4.001.954

Likidite yönetimi kapsamında devam eden projelerin finansmanını desteklemek amacıyla kredi kaynaklarından yararlanılmış olup, 2025 yıl sonu itibarıyla toplam kredi bakiyesi 8,3 milyar TL seviyesindedir.

Finansal Borçlar (Bin TL)	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.717.172	3.680.635
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5.553.037	2.969.762
Toplam	8.270.210	6.650.397

PORTFÖYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ile “Stoklar” altında takip etmektedir. Şirketin halihazırda satışta bulunan stoklarına ilave olarak satış amacıyla konut ya da ofis üretimine yönelik olarak yürütülmekte olan projeleri de “Stoklar” kaleminde izlenmektedir.

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.

2025 yılı itibarıyla Ziraat GYO'nun kira getirili gayrimenkul portföyü, ağırlıklı olarak Türkiye'de konumlanan, uzun vadeli ve kurumsal kiracılarla desteklenen yapısını korumuştur. Portföyde yer alan nitelikli ofis alanları, banka hizmet binaları, oteller ve ticari gayrimenkuller, kira gelirlerinin istikrarlı ve öngörülebilir bir şekilde sürdürülmesine katkı sağlamaya devam etmiştir.

Portföyde, özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan Ziraat Kuleleri, yüksek doluluk oranı ve uzun vadeli kira sözleşmeleri ile kira gelirleri içinde belirleyici bir ağırlığa sahiptir. Bunun yanı sıra, banka hizmet binaları ve idari kullanım amaçlı diğer projeler, ana sermayedar Ziraat Bankası'nın faaliyetleriyle uyumlu bir portföy yapısı oluşturarak gelir sürekliliğini destekleyen tamamlayıcı unsurlar olmuştur.

Portföy Kompozisyonu

Portföyün %81,4'ü kira getirili gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, geliştirme faaliyetlerinin yanı sıra sürdürülebilir kira geliri sağlayan varlık yapısını koruyarak istikrarlı nakit akışı üretimini devam ettirmiştir. Mevcut kiracı yapısının sürekliliği, yüksek doluluk oranları ve uzun vadeli kira sözleşmeleri sayesinde kira gelirleri, şirketin finansal dayanıklılığını destekleyen temel unsurlardan biri olmayı sürdürmüştür.

Portföy dağılımında; operasyonel verimliliği yüksek, sürdürülebilirlik kriterleri gözetilerek geliştirilen ve uzun vadeli kullanım perspektifi taşıyan gayrimenkuller, portföyün niteliksel yapısının temel belirleyicileri arasında yer almaya devam etmiştir. Bu çerçevede; otel ve ofis projelerinin yanı sıra, erişilebilir konut üretimine katkı sunan projeler ile deprem bölgesinde geliştirilen konut yatırımlarının portföy içindeki payı artırılmıştır. Söz konusu konut projeleri; sosyal faydayı gözetken, yapı güvenliği ve dayanıklılığı önceleyen bir yaklaşımla şekillendirilmiş, bölgesel ihtiyaçlara yanıt verilmesi ve portföyün kullanım çeşitliliğinin artırılması hedeflenmiştir.

Konut Odaklı Gelişim

2025 yılında Şirketimizin proje ve yatırım yaklaşımında konut odaklı büyüme stratejisi belirginleşmiştir. Ülkemizin yapısal bir gerçeği olan deprem riski dikkate alınarak, dayanıklı, nitelikli ve erişilebilir konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik projelere öncelik verilmiştir. Bu kapsamda, 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerin konut ihtiyacına katkı sağlayacak projeler sürdürülmüş; Malatya, Adıyaman, Kahramanmaraş ve Hatay/ Antakya illerinde yürütülen konut projelerinde, inşaat faaliyetleri eş zamanlı olarak devam etmiştir. Bu çerçevede; inşaatı tamamlanan Malatya Konut Projesi 2025 yılı içinde satışa sunulmuş, Hatay/ İskenderun Konut Projesinde ise yüklenici seçiminin tamamlanmasıyla uygulama aşamasına geçilmiştir.

Değer Üreten Projeler

2025 yılı içinde Şirketimizin ölçek ve çeşitlilik açısından İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'nden sonra en önemli yatırımı olan İzmir Bayraklı Karma Projesi kapsamında yüklenici firma belirlenerek “Anahtar Teslim Götürü Bedelli İnşaat Yapım İşi Sözleşmesi” imzalanmıştır. Konut odaklı olmak üzere ofis, home ofis ve ticari birimlerle çeşitlendirilen proje, portföyün uzun vadeli değer ve gelir üretme potansiyelini destekleyen stratejik bir yatırım niteliği taşımaktadır. Toplam 1.034 bağımsız bölümden oluşacak proje kapsamında zemin iyileştirme ve güçlendirme çalışmaları yürütülmektedir.

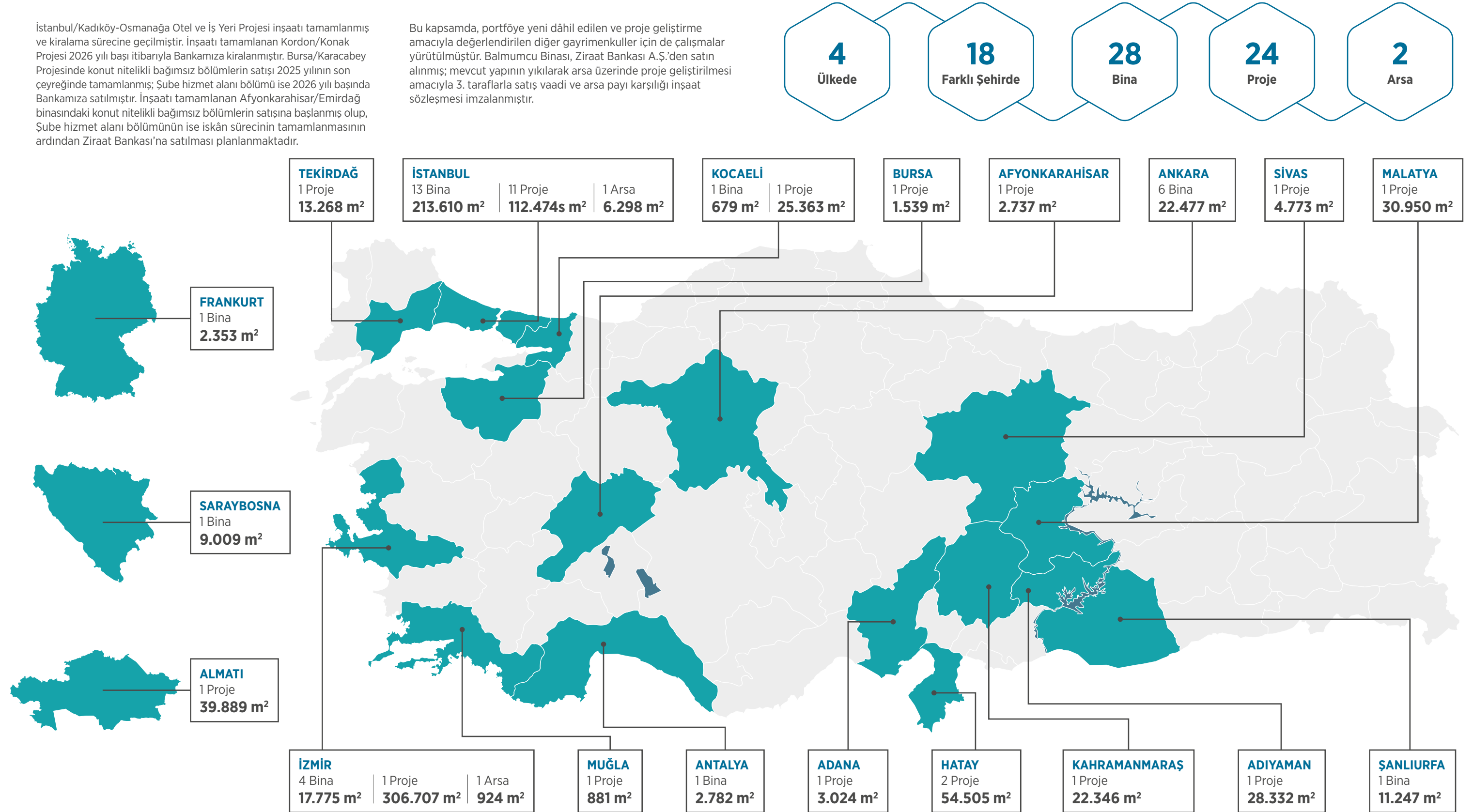
İzmir Bayraklı Karma Projesi'nde LEED Gold Sertifikasyonu hedeflenmektedir. Tasarım, projelendirme ve uygulama süreçlerinde; enerji verimliliği, su tasarrufu, çevreye duyarlı malzeme seçimi, atık yönetimi ve iç mekân çevre kalitesi gibi başlıklar LEED Gold gereklilikleri dikkate alınarak ele alınmış ve bu doğrultuda planlama yapılmıştır. Malzeme seçimlerinde düşük çevresel etkiye sahip, yerel ve geri dönüştürülebilir ürünlerin tercih edilmesine; mekanik ve elektrik sistemlerinde enerji verimliliğini destekleyen çözümlerin kullanılmasına yönelik kriterler proje dokümantasyonuna yansıtılmıştır. Ayrıca, proje genelinde doğal aydınlatma ve havalandırmadan azami ölçüde faydalanılmasına olanak sağlayan tasarım kararları benimsenmiştir.

Bunun yanında; Ziraat Bankası A.Ş.'den portföye aynı sermaye veya satın alma yoluyla dâhil edilerek üzerinde proje geliştirilen gayrimenkullere ilişkin çalışmalar, 2025 yılı itibarıyla devam etmiştir. Bu kapsamda; inşaat faaliyetleri tamamlanan İstanbul/ Gaziosmanpaşa Binası yılın ilk çeyreğinde, İstanbul/Göztepe Konaklama Tesisi ise Kasım ayında Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Söz konusu satış işlemleri, Şirketin dönem içerisindeki nakit akışını desteklemiş; elde edilen kaynaklar, devam eden projelerin finansmanında kullanılmıştır. Benzer nitelikteki gayrimenkullerde de proje geliştirme ve inşaat süreçlerinin tamamlanmasına müteakip Bankaya satış sürecinin kademeli olarak sürdürülmesi öngörülmektedir.

İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Otel ve İş Yeri Projesi inşaatı tamamlanmış ve kiralama sürecine geçilmiştir. İnşaatı tamamlanan Kordon/Konak Projesi 2026 yılı başı itibarıyla Bankamıza kiralanmıştır. Bursa/Karacabey Projesinde konut nitelikli bağımsız bölümlerin satışı 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanmış; Şube hizmet alanı bölümü ise 2026 yılı başında Bankamıza satılmıştır. İnşaatı tamamlanan Afyonkarahisar/Emirdağ binasındaki konut nitelikli bağımsız bölümlerin satışına başlanmış olup, Şube hizmet alanı bölümünün ise iskân sürecinin tamamlanmasının ardından Ziraat Bankası'na satılması planlanmaktadır.

Bu kapsamda, portföye yeni dâhil edilen ve proje geliştirme amacıyla değerlendirilen diğer gayrimenkuller için de çalışmalar yürütülmüştür. Balmumcu Binası, Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmış; mevcut yapının yıkılarak arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla 3. taraflarla satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.



PORTFÖYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ayrıca; İştirakimiz TOO Ziraat GYO Kazakistan mülkiyetindeki, Kazakistan'ın Almatı şehrinde bulunan, 3 bodrum ve 12 katlı, toplam 39.889 m² inşaat alanına sahip Almaty Klochkov Banka Şubesi ve İş Merkezi/Plaza'nın inşaat işleri devam etmekte olup, inşaatın 2026 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

Bu çerçevede 2025 yılı; Şirketimizin konut odaklı proje geliştirme yaklaşımının güçlendirildiği, deprem duyarlılığı yüksek yatırımlarla toplumsal ihtiyaçlara yanıt verildiği ve düzenli kira gelirinin korunmasıyla portföy dengesinin sürdürüldüğü bir dönem olmuştur.

Portföyün %81,4'ü güçlü ve öngörülebilir kira geliri üreten gayrimenkullerden oluşmakta; toplam kira gelirlerinin %94'ü ise Ziraat Finans Grubu'ndan sağlanmaktadır.

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2025 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy içindeki Payı
İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	60.800	%66,9
Maslak Binaları	İstanbul	1.858	2.014	%2,2
Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.407	%1,5
Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	1.242	%1,4
Mola İstanbul	İstanbul	22.200	695	%0,8
Taksim Binası	İstanbul	2.080	599	%0,7
Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	590	%0,6
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	582	%0,6
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	555	%0,6
Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	470	%0,5
Kadıköy Rihtim Binası	İstanbul	2.887	458	%0,5
Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	451	%0,5
Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	410	%0,5
Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	400	%0,4
Çınarlı Binası	İzmir	7.904	384	%0,4
Efes Binası	İzmir	4.759	381	%0,4
Antalya Binası	Antalya	2.782	310	%0,3
Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	310	%0,3
Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	300	%0,3
Yenişehir Binası	Ankara	3.361	270	%0,3
Kızılay Binası	Ankara	2.450	250	%0,3
Bornova Binası	İzmir	3.351	239	%0,3
Kordon Konak Binası	İzmir	1.161	229	%0,3
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	140	%0,2
Tünel Binası	İstanbul	418	129	%0,1
Cebeci Binası	Ankara	2.358	124	%0,1
Çankaya Binası	Ankara	528	109	%0,1
Karamürsel Binası	Kocaeli	679	55	%0,1
TOPLAM		279.332	73.903	%81,4

PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri

15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının kesişim noktasında olan İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye ve Göztepe istikametinde metro hatları ile desteklenmektedir. Tüm proje alanında yaklaşık 1,5 milyon m² ofis alanı yer alacaktır. Tamamlandığında günlük 55.000 kişinin çalışması beklenen komplekste yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlanması hedeflenmiştir.

Uluslararası alanda rekabet gücüne sahip bir finans merkezi olarak planlanan İstanbul Finans Merkezi (İFM) kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri, dünyada önemli yapılara imza atan Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından tasarlanmıştır.

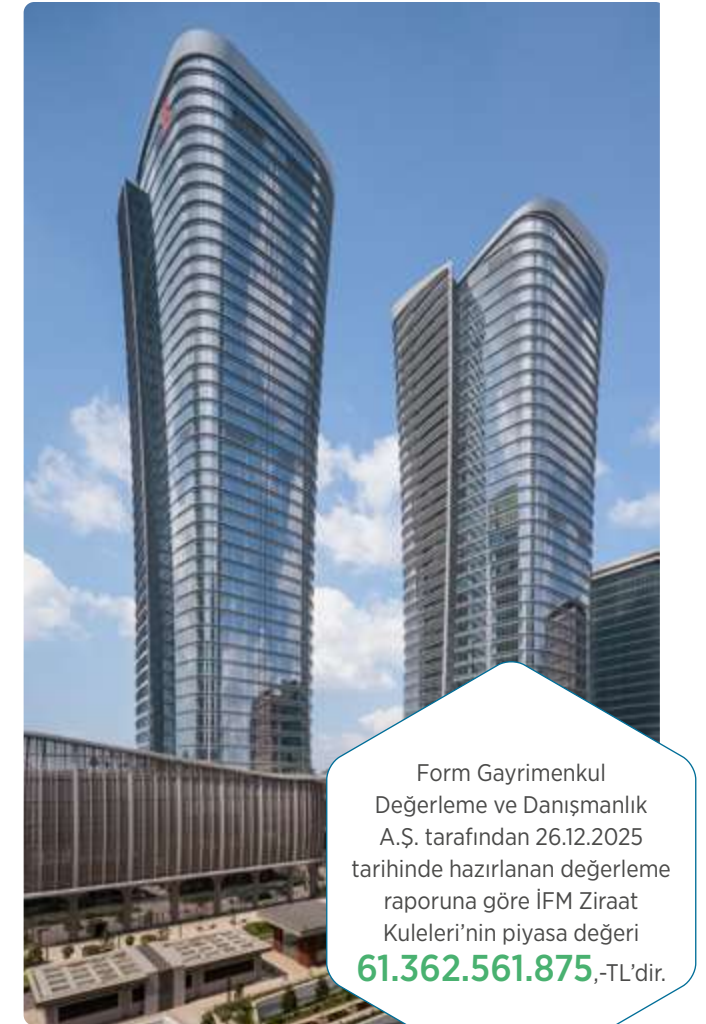
İlk olarak 2023 yılı Mart ayında Ziraat GYO'nun taşındığı İstanbul Finans Merkezi'nde, 17.04.2023 tarihinde düzenlenen törenle bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, aynı yılın Mayıs ayı itibarıyla Ziraat Bankası birimleri Ziraat Kule-1'e taşınmış ve İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Ziraat Bankası'nın diğer iştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla Kule-2 de faaliyete başlamıştır.

İFM Ziraat Kuleleri, toplam 431.041 m² inşaat alanına sahip ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli bölümlerin de yer aldığı 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda ticari (yeme, içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır. Ayrıca podyum alanının kalbine konferans, eğitim ve sempozyum gibi özel etkinliklerin gerçekleştirildiği özel bir tasarıma sahip "oditoryum" konumlandırılmıştır. Eğimli kolonlar ile korunan değerli bir nesne formunda tasarlanan oditoryumun çakıl taşı andıran dış kabuğu, 2.786 doğal taş parçasının robotlar tarafından kesilip dönüştürülmesiyle elde edilen traverten bloklar ile kaplanmıştır. Her biri şekil ve eğrilik bakımından diğerinden farklı olan taşların temini, yerel bir taş ocağından yapılarak Türkiye ekonomisine de katkı sağlayacak şekilde ilerlenmiştir.

Kulelerde bulunan 3.100 araç kapasiteli 7 katlı yeraltı otoparkı tüm alanlar için hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır.

Ziraat Kuleleri; çevreye duyarlı tasarımı, ileri teknolojiye sahip akıllı uygulamalar konusundaki öncü yaklaşımı ve çevresel sürdürülebilirlik misyonu ile Türkiye'de sınırlı sayıda binanın alabildiği yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) "Platin" sertifikasını alan İFM yerleşkesi içindeki ilk yeşil binadır.

Yanı sıra; İFM Ziraat Kuleleri Projesi, mimari tasarım ile yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir, sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve KentSEL Yaşam Alanı Konseyi'nin (CTBUH) 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne ve uluslararası alanda mimarlık, mühendislik, inşaat, ürün tasarımı ve üretimi, medya ve eğlence ile eğitim alanlarındaki en iyi projeleri ödüllendiren Autodesk Design & Make Awards 2024'te "En İyi İnşaat Projesi" ödülüne layık görülmüştür.



Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26.12.2025 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri **61.362.561.875,-TL**'dir.

Adres

Finanskent Mah. Finans Cad. A ve B Blok No: 44/A-B
Ümraniye/İstanbul

PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL

Maslak Binaları

İstanbul Avrupa yakasının merkezi iş alanı Maslak-Levent hattında yer alan Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m² olan arsa üzerinde, B ve C bloklarda konumlu toplam 15.027 m² kiralanan alana sahip 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binalar, portföye dâhil edildikleri 09.11.2016 tarihinden itibaren Ziraat Bankası'na kiralanmıştır. Şube hizmet alanı bölümünde halen kiracı olarak Ziraat Bankası bulunmakta olup diğer bölümleri boş durumdadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin yeni proje geliştirme süreci devam etmektedir.

Adres

Büyükdere Cad. No: 43-48 Sarıyer/İstanbul

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli raporuna göre gayrimenkulün değeri **2.013.770.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



Sermaye Piyasası Kurulu'nun muadili olan kurumlar listesinde yer alan otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı Adnan MEHMEDAGIÇ tarafından hazırlanan 15.12.2025 tarihli rapora göre Saraybosna Binası'nın gerçeğe uygun değeri (49.406.000,-KM) **1.241.812.399,-TL**'dir.



Saraybosna Binası

9.009 m² kiralanabilir alana sahip Saraybosna Binası, 16.06.2020 tarihinde İştirakimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun mülkiyetine geçmiştir. Şehrin gözde iş merkezi alanında bulunan binanın 8 katı Ziraatbank BH d.d.'ye, 5 katı ise yerel firmalara kiralanmıştır.

Adres

Zmaja od Bosne Street No. 47C Sarajevo

Beyoğlu Binası

İstanbul'un kalbi İstiklal Caddesi'nde yer alan Beyoğlu Binası, 09.11.2016 tarihinde Şirket portföyüne dâhil edilmiştir. 4.304 m² kiralanabilir alana sahip bina, 2026 yılına kadar Ziraat Bankası'na kiralanmıştır.

Adres

Şehit Muhtar Mah. İstiklal Cad. No: 26 Beyoğlu/İstanbul

Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 18.12.2025 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri **1.407.460.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



Mola İstanbul

Proje; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir.

Süreç içerisinde konsept, devremülk olarak revize edilmiş; projenin başlangıcında "Herdem Sağlıklı Yaşam Köyü" olan marka ismi "Mola İstanbul" olarak değiştirilmiştir. Şirketimize ait olan 304 bağımsız bölüm, 2029 yılına kadar Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Adres

Ortaköy Mah. Kadıköy Bağları Cd. No: 19 Silivri/İstanbul



Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2025 tarihli raporuna göre; bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri **695.105.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri **599.150.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



Taksim Binası

İstanbul'un turistik ve merkezi bölgesi Taksim'de yer alan 2.080 m² kiralanabilir alana sahip bina, 08.07.2020'de aynı sermaye yoluyla portföye dâhil edilmiştir. Bina Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiralanmış olup, mevcutta 57 odalı otel ve dükkân olarak kullanılmaktadır.

Adres

Abdülhakhamit Cad. No: 11 Beyoğlu/İstanbul

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri **590.085.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



Bahçekapı Binası

İstanbul'un tarihi, turistik ve ticari yönden son derece hareketli bir bölgesinde konumlanan Bahçekapı Binası, 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Anılan Bankanın İFM Ziraat Kulelerine taşınması sonrasında bina 2025 yılında otel olarak kullanılmak üzere Sirkeci Otelcilik A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Adres

Hobyar Mah. Şeyhülislam Hayriyefendi Cad. No: 12 Eminönü Fatih/İstanbul

PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL

Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa'nın merkezinde, yüzölçümü 2.040,72 m² olan arsa üzerinde, şehir ve dağ manzarasına sahip 147 odası ve 294 yatak kapasitesi yanı sıra toplantı salonlarıyla hizmet veren Otel Binası, 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Bina, DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiralanmıştır.



Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2025 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri **581.860.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Adres

Atatürk Mah. Meteoroloji Cad. No: 19 Haliliye/Şanlıurfa

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 22.12.2025 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.045.000,-EUR) **555.407.766,- TL**'dir.



Frankfurt Ofis Binası

Yüzölçümü 799 m² olan arsa üzerinde, zemin, 4 kat ve bir asma kattan oluşan Frankfurt Binası, 1976 yılında inşa edilmiş, 2018/2019 yıllarında kapsamlı şekilde yenilenmiştir. Frankfurt şehir merkezinin 1,7 km kuzeybatısı Westend-Süd bölgesinde bulunan bina, 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, halen Ziraat Bank International A.G. tarafından Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

Adres

Myliusstraße 14 Frankfurt/Almanya

Cağaloğlu Tarihi Bina

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 996,95 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Avlu bölümünde Arkeoloji Müzesi denetiminde yapılan kazı işlemlerinde farklı dönemlere ait mahzen ve sarnıç kalıntıları bulunan tarihi eser tescilli bina, otel ve iş yeri olarak kullanılmak üzere Reha Turizm Otelcilik Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.

Adres

Alemdar Mah. Kazım İsmail Gürkan Cad. No: 30 Fatih/İstanbul



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri **469.925.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2025 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Niteliği	2025 Yıl Sonu Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	3.234	Karma Proje	Yer teslimi yapılmıştır.	%3,6
Almatı	Almatı	39.889	1.304	Ofis ve İş Yeri	%40,5	%1,4
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	1.218	Konut ve İş Yeri	%30,6	%1,3
Karaköy	İstanbul	3.965	1.203	Ofis	%75	%1,3
Malatya	Malatya	30.950	690	Konut	Geçici kabulü yapılmıştır.	%0,8
Antakya	Hatay	28.622	595	Konut	%54,9	%0,7
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	545	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	%0,6
İskenderun	Hatay	25.883	517	Konut	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,6
Adıyaman	Adıyaman	28.332	487	Konut	%34,6	%0,5
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.285	470	Otel ve İş Yeri	İşkân aşamasındadır.	%0,5
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	439	Konut	%48,6	%0,5
Göktürk	İstanbul	5.002	395	Konut	%85,7	%0,4
Balmumcu	İstanbul	3.642	387	Konut ve İş Yeri	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,4
Aksaray	İstanbul	2.657	325	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,4
Galatasaray Binası	İstanbul	1.303	324	Ofis ve İş Yeri	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,4
Mecidiyeköy	İstanbul	2.343	273	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	18.800	244	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	233	Ofis ve İş Yeri	İşkân alınmıştır.	%0,3
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	166	Konut ve İş Yeri	%17,3	%0,2
Bodrum	Muğla	881	150	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	%0,2
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	140	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	%0,2
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	108	Konut ve İş Yeri	İşkân aşamasındadır.	%0,1
Şehremini	İstanbul	1.757	82	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
Seyhan	Adana	3.024	68	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
		645.250	13.597			
						%15,0

PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Sektörün önde gelen şirketleri arasında yer alan Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), başta İstanbul olmak üzere Türkiye'nin farklı şehirlerinde ve yurt dışında Almanya/Frankfurt, Bosna Hersek/Saraybosna ile Kazakistan/Almatı'da yer alan geniş ve çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyüyle projelerini hayata geçirmeyi sürdürmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan LEED Platinum sertifikalı

İzmir/Bayraklı Projesi

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen İzmir Bayraklı arsaları üzerinde geliştirilmekte olan karma proje, Ziraat Kuleleri'nin ardından Şirketin en büyük yatırımlardan biri olarak konumlanmaktadır. Toplam 1.034 bağımsız bölüm ve 307 bin m² inşaat alanı ile konut, ofis, home ofis, rezidans ve ticari alanları bir araya getiren proje; açık dolaşıma sahip çarşı alanları, geniş ofis katları ve peyzajla bütünleşen mekânsal kurgusuyla modern ve entegre bir kentsel merkez olarak planlanmıştır. LEED Gold sertifikası hedefiyle geliştirilen proje, global emlak sektörünün prestijli ödülleri arasında biri olan European Property Awards kapsamında dört ayrı dalda ödül aldı: "En İyi Yüksek Katlı Konut Projesi 5 Yıldız Ödülü", "Yüksek Katlı Konut Mimarisi Ödülü", "Karma Kullanım Mimarisi Ödülü" ve "Karma Kullanım Projesi Ödülü".

Ziraat Kuleleri, Ziraat GYO'nun portföyündeki en büyük yatırımı olarak öne çıkmaktadır. Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın 1863'e uzanan köklü geçmişinden aldığı güven ve istikrarı; Başak 1863 markasıyla konut projelerine yansıtarak, ofisten otele, konuttan ticari alanlara uzanan yatırımlarıyla farklı ihtiyaçlara hitap eden yaşam ve çalışma alanları geliştirmekte olup, ilk 5 projemize ilişkin detaylar aşağıda verilmektedir.

Bayraklı arsalarının %50 hissesi, Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda ortak proje yürütülmesi amacıyla 29.05.2023 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Proje Yöneticiliği Hizmet Alımına ilişkin Turner International Proje Yönetim Ltd. Şti. ile Şirketimiz arasında 20.12.2024 tarihinde "Bayraklı İzmir Karma Projesi Proje Yöneticiliği Hizmet Alımı Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Projenin yüklenici seçimi için düzenlenen fiziki ihalede, en uygun teklifi veren Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ile 07.11.2025 tarihinde "İzmir Bayraklı Projesi Anahtar Teslim Götürü Bedelli İnşaat Yapım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Zemin güçlendirme ve iksa işleri ihalesine ilişkin süreç devam etmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın Şirketimiz hissesine düşen piyasa değeri 3.239.352.500,-TL'dir.



Başak 1863 Sultanbeyli Battalgazi Projesi

İstanbul Sultanbeyli'de 17.08.2023 tarihinde satın alınan 14.241,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 konut ve 17 ticari ünite olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak projeye ilişkin 09.10.2024 tarihinde Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

68 bin m² inşaat alanına sahip Başak 1863 Sultanbeyli Battalgazi Projesi, 2025 yılının ikinci yarısında satışa sunulmuştur. Modern mimarisi, Aydos Ormanı'na yakın

konumu ve aile yaşamını destekleyen planlamasıyla öne çıkan proje; erişilebilir fiyat politikasıyla nitelikli ve güvenli yaşam alanlarını geniş kitlelerle buluşturmaktadır.

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 1.130.000.000,-TL'dir.

Önümüzdeki dönemde Başak 1863 Sultanbeyli Mimar Sinan Projesi için de inşaat çalışmalarına başlanması planlanmakta olup, söz konusu projenin de benzer mimari yaklaşım ve yaşam odaklı planlama anlayışıyla hayata geçirilmesi öngörülmektedir.



Karaköy Projesi

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 m² olan deniz kıyısındaki arsa üzerinde bulunan Karaköy Binası, 08.07.2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir.

Genel restorasyonu devam eden projenin 2026 yılının ilk yarısında tamamlanması öngörülmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 19.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 1.203.240.000,-TL'dir.



PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Göktürk Projesi

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde bulunan toplam 330.000 m² büyüklüğündeki arsalar üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut GYO ve Şirketimiz arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır. Projede Şirketimizin payı %2'dir.

Göktürk 1.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme işi kapsamında 81 adet villanın kesin kabulü yapılmıştır.

Göktürk 2.Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme işi kapsamında 414 adet konut anahtar teslim yapılmakta olup, ilave işler dahil kümülatif ilerleme oranı %85,7 seviyesindedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 03.11.2025 tarihli değerleme raporuna göre Şirketimiz payının piyasa değeri 417.229.301,-TL'dir.



Kazakistan Almatı Projesi

Toplam 39.889 m²'lik inşaat alanı üzerinde geliştirilen modern plaza projesi şehrin öne çıkan iş ve finans bölgesinde yüksek standartlı ofis alanları ve çağdaş mimari anlayışıyla planlanmıştır. 2026 yıl sonu itibarıyla tamamlanarak satışa sunulması öngörülen proje, Şirketimizin yalnızca yerel değil bölgesel ölçekte de etkinliğini pekiştiren önemli yatırımlarından biri niteliğindedir.

Kazakistan'ın Almatı şehrinde bulunan, İştirakimiz TOO Ziraat GYO Kazakistan'ın mülkiyetindeki 3 bodrum ve 12 katlı Almaty Klovkov Banka Şubesi ve İş Merkezi/Plaza'nın inşaat işleri devam etmekte olup, inşaatın 2026 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

PKF Gayrimenkul Değerleme'nin 23.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 15.856.492.000 KZT'dir (1.169.384.572,-TL).

DEPREM BÖLGESİ PROJELERİMİZ

Ziraat GYO, büyük şehirlerle sınırlı kalmaksızın, deprem sonrası yeniden yapılanma sürecinde de Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman, Hatay/Antakya ve Hatay/İskenderun bölgelerinde güvenli yapı standartları, dayanıklılık ve sosyal ihtiyaçlara duyarlılık ekseninde, Başak 1863 konut projelerini hayata geçirmektedir.

Bu yatırımlar, sadece barınma ihtiyacına çözüm sunmanın ötesinde, bölgesel ekonomiyi canlandırmakta ve şehir yaşamının yeniden dengelenmesine katkı sağlamaktadır.



Başak 1863 Malatya Konut Projesi

Kahramanmaraş merkezli yaşanan 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerdeki konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere, 19.10.2023 tarihinde ilk etapta Malatya ilinde 19.242 m² yüzölçümlü arsa satın alınmıştır. İnşaat alanı 30.950 m² olan 10 bloklu ve 204 bağımsız bölümden oluşan proje satışa sunulmuş olup, satış süreci devam etmektedir.

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 06.10.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 748.130.000,-TL'dir.

Başak 1863 Hatay/Antakya Konut Projesi

28.622 m² inşaat alanı üzerinde 150 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 22.12.2025 tarihli değerleme raporlarına göre piyasa değeri 611.297.056,-TL'dir.



Başak 1863 Kahramanmaraş Konut Projesi

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada 2 parselde kayıtlı 12.545 m² yüzölçümlü arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 22.346 m² inşaat alanı üzerinde 127 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 17.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 458.785.000,-TL'dir.



PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



Başak 1863 Adıyaman Konut Projesi

28.332 m2 inşaat alanı üzerinde 162 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 04.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 510.067.000,-TL'dir.



Başak 1863 Hatay/İskenderun Konut Projesi

25.864 m2 inşaat alanı üzerinde 158 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 17.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre piyasa değeri 493.500.000,-TL'dir.

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2025 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy içindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.960	%3,3
Bayraklı	İzmir	924	155	%0,2
TOPLAM		7.222	3.115	%3,4

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2025 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2025 Yıl Sonu Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	28	73.903	%81,4
Devam Eden Projeler*	24	13.597	%15,0
Arsalar	2	3.115	%3,4
Stoklar	5	204	%0,2
TOPLAM	59	90.819	%100

*Satış amacıyla konut ya da ofis üretimine yönelik olarak yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler tabloda "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmiş olup, söz konusu projelerin net değeri 8.142 milyon TL'dir.

STOKLAR

2025 yıl sonu itibarıyla Şirketin halihazırda satışta bulunan İstanbul/Altunizade'de 2 adet konut, İstanbul/Erenköy'de 1 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu ile Bursa/Karacabey Binası Banka Şubesi Hizmet Alanı bulunmaktadır. Yanı sıra; satış amacıyla konut ya da ofis üretimine yönelik olarak yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan, Göktürk, Hatay/İskenderun, Adıyaman, Malatya, Kahramanmaraş/Onikişubat, Hatay/Antakya ve Galatasaray Projeleri de "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.



Bursa/Karacabey Projesi

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 206 ada, 16 yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde toplam inşaat alanı 1.539 m² olan konut ve iş yeri projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 4 adet bağımsız bölüm yılın son çeyreği itibarıyla satışa sunulmuştur. 31.12.2025 tarihi itibarıyla projedeki 4 adet konut niteliğindeki bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, banka şubesi niteliğindeki bağımsız bölümün Ziraat Bankası A.Ş.'ye satış süreci raporlama döneminden sonra tamamlanmıştır.

Altunizade Projesi

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ile çatı katından oluşan ve toplam inşaat alanı 4.681 m² olan konut projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 31.12.2025 tarihi itibarıyla projedeki 18 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, 2 bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

Kahramanmaraş Ofis 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. 6 Şubat tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerde binamız herhangi bir hasar görmemiştir. Ofis nitelikli 12 bağımsız bölümün 10 adedinin satış süreci tamamlanmış olup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla 2 bağımsız bölüme ilişkin 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 ve 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 konut niteliğinde bağımsız bölümün satışı 2024 yılında tamamlanmış olup, 1 adet konut niteliğindeki bağımsız bölüm satışı raporlama döneminden sonra gerçekleşmiştir. 3 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.



GAYRİMENKUL ALIMLARI

Balmumcu Binası: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde bulunan tapunun 1463 ada, 146 parselinde kayıtlı 1.799,73 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan konut niteliğindeki taşınmaz, 30.06.2025 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır. Mevcut binanın yıkılarak arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla 3. taraflarla "6306 Sayılı Yasa Kapsamında Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.



GAYRİMENKUL SATIŞLARI

Ziraat Bankası A.Ş.'den portföyümüze aynı sermaye veya satın alma yoluyla dâhil edilen ve üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla değerlendirilen gayrimenkullere ilişkin çalışmalar 2025 yılı itibarıyla devam etmiştir.

İstanbul/Gaziosmanpaşa Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan, dükkân ve ofis nitelikli 4 bağımsız bölüm 12.02.2025 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

İstanbul/Göztepe Konaklama Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 55 odalı konaklama tesisi 13.11.2025 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi'nde 2025 yılı içerisinde; 45 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Bursa/Karacabey Projesi'ndeki 4 adet konut niteliğindeki bağımsız bölümün satışı 2025 yılı içerisinde tamamlanmıştır.



KÂR PAYI DAĞITIMI

01.01.2024-31.12.2024 dönemine ilişkin olarak; 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 Tablolarda yer alan 2024 yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 286.602.524,-TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30.09.2025 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 07.05.2025 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup, söz konusu kâr dağıtımı ilgili tarihlerde yapılmıştır.

07.05.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılması esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmesine karar verilmiş olup, anılan politika değişikliği pay sahiplerince onaylanmıştır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Raporlama dönemi içerisinde Şirket Esas Sözleşmesi'nde değişiklik yapılmamıştır.

DİĞER GELİŞMELER

%50 hissesi Şirketimiz, %50 hissesi T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı mülkiyetinde bulunan İzmir İli Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40022 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen, 306.707 m² inşaat alanına sahip, konut, ofis, home ofis ve ticari olmak üzere 1.034 adet bağımsız bölümden oluşan, Şirketimizin en büyük projelerinden birisi olan İzmir Bayraklı Karma Projesi'nin yüklenici seçimi için düzenlenen fiziki ihalede, en uygun teklifi veren Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ile 07.11.2025 tarihinde "İzmir Bayraklı Projesi Anahtar Teslim Götürü Bedelli İnşaat Yapım İşi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payımızın tamamı 7,8 milyon TL'ye Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

Şirketin çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) alanlarında ürettiği değer artırılması, sürdürülebilirlik stratejisinin oluşturulması, sürdürülebilirlik kapsamında risk ve fırsatların belirlenerek etkin şekilde yönetilmesi ve bu çalışmaların Şirketin orta ve uzun vadeli faaliyet ile yatırım kararlarına entegre edilmesi amacıyla, yürürlükteki mevzuat ve uluslararası standartlarla uyumlu olarak Yönetim Kurulu'na bağlı "Sürdürülebilirlik Komitesi" kurulmuştur. Söz konusu gelişme 01.07.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuoyuna duyurulmuştur.

29.12.2023 tarihli ve 32414 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu kararı uyarınca, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS S1-S2) kapsamında belirlenen eşik değerleri 2022 ve 2023 yıllarında aşan Şirketimiz, sürdürülebilirlik raporlaması yükümlülüğü kapsamına girmiştir. Bu doğrultuda, 2025 yılı içerisinde, Şirketin konsolide yapısını kapsayacak şekilde 2024 hesap dönemine ait ilk TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporu, 2024 yılı Eylül ayında yürürlüğe giren düzenleme çerçevesinde sınırlı güvence denetiminden geçirilerek hazırlanmış ve 12.08.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmıştır.

KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci 24.10.2025'te tamamlanmıştır. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Stabil olarak teyit edilmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notlarımız ise "BB / Stabil" olarak teyit edilmiş olup, notlarımızın tümü aşağıda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Stabil Görünüm)

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



Ekonomik kalkınmayı destekleyen ve çevresel etkileri gözeten projeler geliştirerek, gayrimenkul sektöründe kalıcı ve dengeli bir değer üretimine katkı sağlamak temel amacımızdır.

Ziraat GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Ziraat GYO, sürdürülebilirliği operasyonel süreçlerinin ayrılmaz bir parçası olarak benimsemektedir. Ekonomik kalkınmayı destekleyen ve çevresel etkileri gözeten projeler geliştirerek, gayrimenkul sektöründe kalıcı ve dengeli bir değer üretimine katkı sağlamak temel amacımızdır. Sürdürülebilir kârlılık ilkesi doğrultusunda, finansal yapımızı güçlü, dengeli ve uzun vadeli değer üretimini esas alan bir çerçevede yönetiyoruz.

Stratejimiz; paydaşlarımıza karşı sorumluluklarımız doğrultusunda proaktif risk yönetimi ve teknoloji odaklı çevresel yönetim üzerine kuruludur. İklim değişikliğiyle mücadelede toplumsal gelişime kadar geniş bir yelpazeyi kapsayan vizyonumuz, şeffaf iletişim ve sürekli gelişim ilkeleriyle desteklenmektedir. Sürdürülebilirlik politikamız, tüm bu değerleri kurumsal yapımıza entegre eden temel yol haritamızdır.

Ziraat GYO “[Sürdürülebilirlik Politikası](#)” için tıklayınız.

Ziraat GYO “[İklim Değişikliği ile Mücadele ve Uyum Politikası](#)” için tıklayınız.



Ekonomik kalkınmayı destekleyen ve çevresel etkileri gözeten projeler geliştirerek, gayrimenkul sektöründe kalıcı ve dengeli bir değer üretimine katkı sağlamak temel amacımızdır.

Sürdürülebilirlik Yönetişim Yapılanması

Ziraat GYO’da sürdürülebilirlik uygulamaları, Yönetim Kurulu’na bağlı olarak faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Komitesi’nin gözetiminde ve Genel Müdür’ün liderliğinde yürütülmektedir.

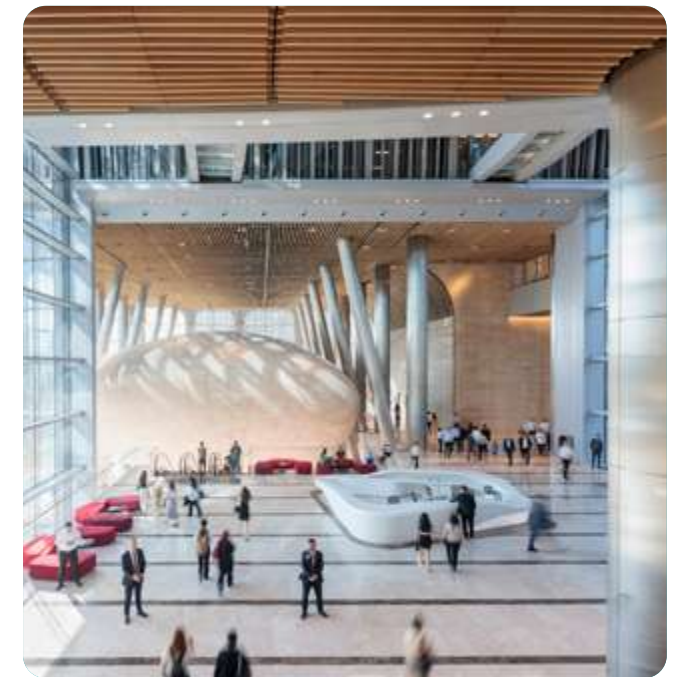
Komite; sürdürülebilirlik alanındaki politika, hedef ve uygulamalara ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu’na sunarak gerekli koordinasyonu sağlar ve çalışmaların şirketin stratejik yönetim anlayışıyla uyumlu biçimde ilerlemesine katkıda bulunur.

2025 yılı Haziran ayı sonunda kurulan Sürdürülebilirlik Komitesi, Yönetim Kurulu’na bağlı olarak faaliyet gösterir ve bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi başkanlığında, altı üyeden oluşur. Üyeler arasında Genel Müdür, Proje ve Gayrimenkul Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölüm Müdürü ile Proje Geliştirme ve Uygulama 1 Bölüm Müdürü yer alır. Komite üyeleri Yönetim Kurulu tarafından atanır; görev süresi sona erenlerin yerine yeni atamalar yapılır. Sekreteryası görevi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölüm Müdürü tarafından yürütülür. Komite yılda en az iki kez veya ihtiyaç halinde toplanır; kararlar oy çokluğuyla alınır ve eşitlik halinde Başkan’ın oyu belirleyicidir.

Komitenin görevleri arasında sürdürülebilirlik stratejisi, hedefleri, yol haritaları ve politikalarının oluşturulması; performans ölçütlerinin belirlenmesi ve gelişmelerin düzenli takibi yer alır. Çalışan refahı, iş sağlığı ve güvenliği, dijitalleşme, eşitlik, çeşitlilik ve sürdürülebilir tedarik zinciri gibi öncelikleri yönetim gündemine taşır ve alınan kararları üst yönetime raporlar. İklim değişikliğiyle mücadele kapsamında karbon azaltım projelerine katkı sağlar; çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki riskleri proaktif biçimde yönetir, çalışan farkındalığını artırır ve paydaş katılımını destekler. Ayrıca ulusal ve uluslararası gelişmeleri izleyerek şirketin uyumunu güvence altına alır, sürdürülebilirlik raporlarının doğru ve güvenilir hazırlanmasını gözetir.

Ziraat GYO, tüm paydaş gruplarıyla ilişkilerini şeffaf iletişim prensibi üzerine inşa etmektedir. Paydaşlarımızdan gelen tüm görüş ve öneriler, Şirketimizin stratejik yönelimlerini belirlemede kritik bir veri kaynağı olarak kabul edilir. Gelen taleplerin sistematik bir şekilde analiz edilerek yanıtlanması ve kritik konuların yönetim düzeyinde raporlanması, kurumsal hesap verebilirlik ilkesinin bir parçasıdır.

Sektörel vizyonumuzun bir yansıması olarak; GYODER, ÇEDBİK ve KONUTDER bünyesinde aktif temsil sağlıyoruz. Bu üyelikler vasıtasıyla gayrimenkul sektörünün sürdürülebilirlik standartlarının gelişimine destek veriyor, yeşil bina ekosisteminin güçlendirilmesi ve çevre dostu şehircilik yaklaşımları konusunda sektör paydaşlarıyla sinerji oluşturuyoruz.



ÇEVRESEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Ziraat GYO olarak projelerimizi, gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakma sorumluluğuyla geliştiriyoruz. Enerji ve emisyon yönetiminde yüksek verimlilik sağlayan teknolojileri önceliklendirirken; su tasarrufu, geri kazanım sistemleri ve biyolojik çeşitliliğin korunmasını tasarım süreçlerimizin odağına alıyoruz. "Sürdürülebilir Binalar" yaklaşımımızla, sadece çevre dostu değil, aynı zamanda uzun vadeli ekonomik değer üreten yapılar inşa ediyoruz.

Faaliyetlerimizin her aşamasında çevre mevzuatına tam uyumu temel prensip olarak kabul ediyoruz. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında; projelerimizin yer seçimi, kapasitesi ve niteliğini proaktif bir bakış açısıyla analiz ediyor, olası çevresel etkileri henüz planlama aşamasında minimize ediyoruz. Bu titiz yönetim anlayışımızın bir sonucu olarak, raporlama döneminde çevre mevzuatına aykırılık teşkil eden herhangi bir durumda karşılaşılmamış ve buna bağlı bir parasal kayıp yaşanmamıştır.

Enerji ve Emisyon Yönetimi

Ziraat GYO, projelerinde enerji verimliliğini artırmayı ve karbon emisyonlarını azaltmayı temel önceliklerinden biri olarak ele alır.

Bu doğrultuda;

- Enerji verimli LED aydınlatma sistemleri, sensörlü ve harekete duyarlı çözümler kullanılır. Bu sistemler, yüksek verimli LED sürücülerle desteklenir.
- En az %95 verimlilikte UPS (Kesintisiz Güç Kaynağı) cihazları tercih edilir.
- Yüksek verimli alternatör ve motor sistemlerine sahip jeneratörler kullanılır.
- Çatıya entegre güneş panelleriyle sıcak su üretimi sağlanır.
- Otoparklarda elektrikli araç şarj istasyonları kurularak düşük karbonlu mobilite desteklenir.

"Sürdürülebilir Binalar" yaklaşımımızla, sadece çevre dostu değil, aynı zamanda uzun vadeli ekonomik değer üreten yapılar inşa ediyoruz.



2025 yılında geliştirilen konut projelerinde, erişilebilirlik, yapı güvenliği ve dayanıklılık kriterlerinin yanı sıra, yerel ihtiyaçlara duyarlı planlama ve yaşam döngüsü maliyetleri dikkate alınarak enerji verimliliği uzun vadeli bir perspektifle ele alınmıştır. Özellikle deprem bölgesinde hayata geçirilen projelerde, çevresel performans ile birlikte yapısal dayanıklılık ve uzun vadeli kullanım esas alınmıştır.

Bu çerçevede; 2025 yılı itibarıyla geliştirilen ve büyük ölçekli konut projeleri arasında yer alan Malatya, Hatay/Antakya, Hatay/İskenderun, İstanbul/Sultanbeyli, Adıyaman ve Kahramanmaraş/Onikişubat projelerinde, yenilenebilir enerji kullanımına yönelik çözümler tasarım sürecine entegre edilmiştir. Söz konusu projelerde, teknik ve mimari uygunluklar doğrultusunda çatı ve/veya yapı entegrasyonlu güneş enerjisi sistemlerinin (GES) uygulanması planlanmıştır; bu sistemlerle ortak alan elektrik tüketiminin bir bölümünün karşılanması ve karbon ayak izinin azaltılmasına katkı sağlanması hedeflenmiştir. Geliştirilen tüm projelerimizde enerji performansını artırmaya yönelik uygulamalar planlama aşamasından itibaren değerlendirilmektedir.

Enerji yönetimi kapsamında Ziraat GYO; başta "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği", "Enerji Verimliliği Kanunu", "TS 825 Isı Yalıtım Standardı" ve ilgili ikincil mevzuat olmak üzere ulusal düzenlemeleri esas almakta; uluslararası düzeyde ise "LEED Sertifikasyon Sistemi", "ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi" prensipleri ve Avrupa Birliği enerji verimliliği hedefleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsemektedir.

Genel olarak, 2025 yılı itibarıyla Ziraat GYO'nun sürdürülebilirlik ve çevresel performans odaklı uygulamaları; İFM Ziraat Kuleleri Projesi'nde elde edilen tecrübenin, yeni proje ve yatırımlara entegre edilmesi suretiyle, çevresel sorumluluk ve uzun vadeli değer yaklaşımı doğrultusunda sürdürülmüştür.

Genel Müdürlük binamızda;

- İFM Ziraat Kuleleri, taze hava ihtiyacı kullanıcı konforu ve enerji performansı düşünülerek tasarlanmıştır. LEED kriterlerine göre taze hava kapasite oranlarının artırılması ancak enerji verimliliği gözetilerek kontrol edilmesi esastır. Taze hava hesapları ASHRAE 62.1-2007 standardına göre yapılmıştır.
- Değişken devirle çalışan klima santrallerinde ise debi ölçümü belirlenen en kısık devirdeki değerden daha az olmayacak şekilde çalışmaktadır.
- Binanın tüm mekanik taze hava girişlerinde minimum F7 verimlilikte filtreler bulunmaktadır.
- İç ve dış aydınlatma güç yoğunluğu hesabında ASHRAE 90.1-2007 standardı maksimum güç yoğunluğu değerlerine uyulmaktadır. Kullanılan lambaların güçlerine göre ASHRAE 90.1- 2007 standardına göre güç yoğunluğu hesabı yapılmıştır.
- Bina aydınlatma kontrolleri, binanın ortak alanlarındaki aydınlatma armatürlerini belirlenen bir saatten sonra otomatik olarak tam veya kısmi kapatabilme özelliğine sahiptir. Aydınlatma kontrollerinin altyapısı, kiracıların kendi kiralanabilir alanlarında da otomatik kapama yapabilmesine olanak vermektedir.
- Komplekste yer alan tüm mekanik ve elektrik sistemler merkezi otomasyon üzerinden izlenebilir ve müdahale edilebilir durumdadır. Sistemin performans değerleri sürekli olarak takip edilerek kayıt altına alınmaktadır.
- Gerek yürürlükteki "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği", gerekse de LEED sertifikası kriterleri gereği binanın aşağıda yer alan başlıca enerji tüketimleri ayrı ayrı ölçülmektedir.

Ziraat GYO olarak, iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında sera gazı emisyonlarını düzenli olarak izliyor ve raporluyoruz. Bu doğrultuda, raporlama dönemi için Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarının ölçümü gerçekleştirilmiş olup, ölçümlerde kullanılan envanterdeki sera gazı emisyon kaynakları, "Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004)" metodolojisine atıf yapılarak tanımlanmış ve hesaplamalar bu çerçevede yürütülmüştür.

Kaynak ve Atık Yönetimi

Ziraat GYO olarak projelerimizde suyun sorumlu ve verimli kullanımını önceliklendirir, uzun vadede çevresel ayak izimizi küçültmeyi ve sürdürülebilir kentleşmeye katkı sağlamayı hedefleriz. Bu doğrultuda yürütülen çalışmalar hem doğal kaynakların korunmasını hem de operasyonel verimliliğin artırılmasını destekler.

Projelerde Suyun Verimli Kullanımı ve Yeniden Kazanımı

- **Yüksek Verimli Armatürlerin Kullanımı:** ABD Çevre Koruma Ajansı (EPA) standartlarına uygun armatürlerle kullanıcı konforu korunurken su tasarrufu sağlanır.
- **Yağmur Suyu Hasadı ve Gri Su Geri Kazanımı:** Toplanan suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada yeniden kullanımıyla kaynak verimliliği artırılır.
- **Akıllı Sulama Çözümleri:** Peyzaj alanlarında düşük su ihtiyacı olan bitki türleri seçilir ve verimli sulama sistemleri uygulanır.
- **Atık Su Yönetimi:** Modern arıtma teknolojileriyle suyun yeniden kullanımına olanak tanınır.

Ziraat GYO, atık yönetiminde kaynaktan azaltma ve yeniden kullanım yaklaşımını benimser. Bu kapsamda, plastik ve tek kullanımlık ürünlerin yerine çevre dostu, tekrar kullanılabilir malzemeler tercih edilir. İçme suyu ihtiyacı, pet ve cam şişeler yerine arıtma sistemleriyle karşılanır; tek kullanımlık karton bardaklar yerine ise dayanıklı ve yeniden kullanılabilir içecek kapları kullanılır. Böylece hem doğal kaynakların korunması hem de atık miktarının azaltılması hedeflenir.

Ofislerde, atıkların kaynağında ayrıştırılmasını sağlamak amacıyla farklı türler için belirgin şekilde ayrılmış kutular bulundurulur. İnşaat faaliyetleri sırasında oluşan atıklar ise aylık periyotlarla takip edilerek düzenli biçimde geri dönüşüm tesislerine yönlendirilir.

Ziraat Kuleleri projemizde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisimiz bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır. Yılda toplam yaklaşık 56 bin m³ suyun gri dönüşüm ile işlenmesi yoluyla su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu rakam 233 adet konutun bir yıllık su tüketimine denktir. Ayrıca; İFM'deki peyzaj yeşil alanlarında kültür çimi yerine daha az su isteyen, yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır.

Verimli sulama sistemleri de projeye entegre edilmiştir. Bu çerçevede klima drenaj suları ve geri yıkama suları toplanarak filtrelanmakta ve araç yıkama ile bitki sulamada kullanılmaktadır. Böylece; sulama ihtiyacının tamamı alternatif su kaynaklarından karşılanabilmektedir.

Devam eden ve yıl içinde tamamlanan tüm projelerimizde, suyun sorumlu ve verimli kullanımı için yüksek verimli su armatürleri, akıllı sulama sistemleri ve su tasarrufu sağlayan çözümler uygulanmaktadır.



Yılda toplam yaklaşık **56 bin m³** suyun gri dönüşüm ile işlenmesi yoluyla su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu rakam **233** adet konutun bir yıllık su tüketimine denktir.

PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI

CTBUH'den Mükemmellik Ödülü

İFM Ziraat Kuleleri Projesi; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)'nin 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne layık görülmüştür.

LEED Platin Sertifikası

Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED - Leadership in Energy and Environmental Design) sertifika programının en üst derecesi sayılan LEED Platin Sertifikası; çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularında dünya genelinde tanınmış ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etki azaltma ve sağlık standartları gibi değerlendirme kriterlerinde en yüksek seviyede başarıyı elde etmiş olan projelere verilmektedir.

2023 yılında Ziraat Kule-1'in Platin seviyesinde LEED sertifikası almaya hak kazanmasının ardından, 2024 yılında Ziraat Kule-2'nin de sertifikasyon süreci başarıyla tamamlandı. Böylece; Ziraat Kuleleri İFM yerleşkesi içerisinde, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED Platin Sertifikası alan ilk yeşil bina oldu.

İFM ZİRAAT KULELERİ

İFM Ziraat Kuleleri Projemizde, çalışanların ihtiyaçlarını, sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmayı hedefledik.

İnşaat atık yönetimi...

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları, türlerine göre ayrıştırıldıktan sonra geri dönüşüm tesislerine gönderilerek aylık periyotlarla takip edilmiştir. Bu sayede atık sahasına giden miktarlar yaklaşık %75 oranında azaltılmıştır. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı, tasarıma entegre edilmiştir.

Suyun verimli kullanımı...

Ziraat Kuleleri projemizde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisimiz bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır. Yılda toplam yaklaşık 56 bin m³ suyun gri dönüşüm ile işlenmesi yoluyla su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu rakam 233 adet konutun bir yıllık su tüketimine denktir.

Ayrıca; İFM'deki peyzaj yeşil alanlarında kültür çimi yerine daha az su isteyen, yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır. Verimli sulama sistemleri de projeye entegre edilmiştir. Bu çerçevede klima drenaj suları ve geri yıkama suları toplanarak filtrelanmakta ve araç yıkama ile bitki sulamada kullanılmaktadır. Böylece; sulama ihtiyacının tamamı alternatif su kaynaklarından karşılanabilmektedir.

Enerji verimliliği...

Ziraat Kulelerinde aydınlatma sistemleri otomasyon sistemleri üzerinden yönetilmektedir. Bu sistemler binada konumlandırılan sensörler aracılığıyla kullanıcı varlığını algılamak ve binanın aldığı ışık seviyesine göre otomatik olarak aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini ayarlamak ve açıp kapatmaktadır.

Kulelerdeki yapı bileşenlerinin ısı performansını, verimli mekanik ekipmanlarının seçimi ve aydınlatma verimliliği ASHRAE 90.1 2007 standardına göre enerji verimliliği sağlama hedefiyle tasarlanmıştır. Kulelerin içinde yer alan ve yüksek enerji harcayan ana sistemler ayrı sayaçlarla izlenerek enerji harcamaları ayrı ayrı takip edilebilmektedir.



Mekanik havalandırma sistemlerinin enerji tüketiminin azaltılması amacıyla, %100 taze havalı klima santralleri higroskopik rotorlu ısı geri kazanımı üniteleri dâhil olarak projelendirilmiştir. Bu yolla dışarı atılan egzoz havasının enerjisinden yararlanılarak taze havanın sıcaklığı kışın artırılarak, yazın ise düşürülerek enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Kazan verimliliğinin artırılması için brülörlerde elektronik yakma yönetim sistemlerinin kullanımına gidilmiş, tüm yanma kademelerinde tam yanma ve süreklilik sağlanarak kazan kaynaklı sera gazı emisyonlarının azaltılması hedeflenmiştir.

Güneş radyasyonunun kontrolü...

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podyum atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500W/m²'nin üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup, kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçimlerinde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.

Ziraat Kulelerimizde; görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini de minimize eden yatay güneş kırıcı elemanlar tasarlanmıştır. Güneş kırıcılar ve binanın yansıtılabilirliğini düşürecek geniş çaplı yeşil çatı uygulaması mevcut mimari tasarımın temel unsurlarındandır. Böylelikle optimum görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini minimize eden cephe çözümlerinin uygulanması amaçlanmıştır.

İş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının kilit önemi...

Projelerimizde ve mevcut gayrimenkullerimizde, Ülkemizde ve dünyada geçerliliği olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanmasına dikkat edilmektedir.

İnşaat sektörü; iş kazalarının ve buna bağlı ölümlerin ve yaralanmaların sıklıkla yaşandığı bir sektördür.

Bu riskler dikkate alınarak çalışanların iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile ilgili yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirilmesi, maruz kalabilecekleri mesleki riskler ile bu risklere karşı almaları gereken tedbirlerin benimsetilmesi ve İSG bilincinin oluşturularak iş ortamına uygun davranışların kazandırılması amacıyla şantiye çalışanlarına işe giriş seviyesi İSG eğitimi sunulmuştur.

İşyerinde sağlıklı ve güvenli çalışma ortamını sağlamak, iş kazası ve meslek hastalıklarını önlemek, çalışanlara ilk yardım ve acil müdahale ile tüm önleyici ve koruyucu sağlık ve güvenlik hizmetlerini vermek amacıyla Ziraat Kulelerinde 3 iş yeri hekimi ve 6 sağlık memuru ile hizmet sunan bir revir mevcuttur. Yerleşkede ayrıca 7/24 ambulans bulundurulmaktadır.

Soğutma Sistemi

Soğutma sistemi bina genelinde 10,7 MVA kapasiteye sahiptir. Soğutma sisteminin takibi için bina genelinde kalorimetre imalatları yapılmıştır. Bu kalorimetreler soğutma sağlanan alanlardaki tüketimin mahal bazında takibine izin vermektedir.

Bina soğutma sistemi otomasyon üzerinden kontrol edilmekte olup, binanın verimli soğutulabilmesi için otomasyon sistemine bağlı tüm ekipmanlar soğutma ihtiyacına göre kapasitesini (pompa hızı, fan hızı vb.) otomatik olarak ayarlamaktadır. Sistem, gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmesini sağlamaktadır.

Ara mevsim geçişlerinde daha düşük kapasiteli ancak daha verimli chiller grubu kullanılarak enerji verimi sağlanmaktadır.

Dış hava sıcaklığının uygun olması durumunda dışarıdan alınan taze hava ile iç ortam soğutularak enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri (Yürüyen Merdivenler ve Asansörler)

Yatay ve dikey taşıma sistemleri bina genelinde 5,6 MVA kapasiteye sahiptir. Ünitelerin tümü, kullanılmadığı durumlarda motor, ekran, aydınlatma vb. ekipmanları kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Port Sistemine (Destination Control) sahip olan üniteler bir seferde maksimum sayıda yolcu minimum sürede taşıyacak şekilde yolcu kabul ettiğinden bu çalışma mantığı ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Belirli üniteler rejeneratif özelliğe sahip olup, üniteler düşük yük veya tam yük durumunda kuyudaki pozisyonuna bağlı olarak elektrik sistemine enerji vermekte, ünitelerin bu özelliği ile de enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Aydınlatma ve Priz Altyapısı

Aydınlatma ve priz altyapısı, yaklaşık olarak 13,9 MVA kapasiteye sahiptir. LEED kriterlerine uygun olarak tüm aydınlatma ekipmanları panolarda bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Hem Podyum Zemin ve Podyum 1. kat mağaza alanları, hem de ortak mutfak alanları bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Binadaki mekanların güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardında tavsiye edilen güç yoğunluklarından en az %10 daha az olacak şekilde tasarlanmıştır.

Ofis alanlarındaki bilgisayar, yazıcı, video konferans cihazı vb. ekipmanları UPS cihazları tarafından beslenmektedir. UPS cihazları, üzerindeki yüke bağlı olarak, ihtiyaç duyulmayan modülleri kapatmak suretiyle enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Yapı Sağlığı İzleme

Ziraat Kuleleri Projemizde kurulmuş olan "Yapı Sağlığı İzleme Sistemi" ile yapı yüksekliği, tasarımı ve geometrisi gereği projenin inşaat sonrası gerçek davranışlarının izlemesi ve olası bir depremde hızlı hasar tespiti yapılabilmesi mümkün hale gelmiştir. Söz konusu sistemden toplanan veriler analiz edilmekte ve bu doğrultuda bina durumu hakkında periyodik raporlar hazırlanmaktadır.

İZMİR/BAYRAKLI PROJESİ

İzmir Bayraklı'da geliştirilecek olan 1.034 bağımsız bölümlü karma projede; çağdaş ve çevreye duyarlı bir kentsel yaşam kurgusu benimsenmiş olup, LEED Gold sertifikasyonu hedeflenmektedir. Kentsel dönüşümün yoğun olduğu bir bölgede konumlanan proje, açık dolaşıma sahip ticari alanlar, geniş ofis katları, konut alanları ve nitelikli peyzaj alanlarıyla kullanıcı odaklı bir mekânsal deneyim sunmaktadır. Arazi kullanımının etkinleştirilmesi ve enerji verimliliğinin artırılması doğrultusunda geliştirilen proje, Bayraklı'nın gelişen kentsel merkezini güçlendirerek güvenli, dinamik ve sürdürülebilir bir çevre oluşturmakta; bölgenin silüetine ve sosyal yaşamına katkı sağlamaktadır.

İnşaat Atıklarının Bertarafı

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları, türlerine göre ayrıştırıldıktan sonra geri dönüşüm tesislerine gönderilerek bu sürecin aylık periyotlarla takip edilmesi planlanmıştır. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı tasarıma entegre edilmiştir.

Suyun Verimli Kullanımı

Projede, İzmir'in iklim koşulları göz önünde bulundurularak su verimliliği yüksek sistemler önceliklendirilmiştir. Gri suyun yeniden kullanımına olanak sağlayan sistem altyapısı planlanmış, gri suyun rezervuarlar ve peyzaj sulamasında değerlendirilmesiyle şebeke suyuna olan bağımlılığın azaltılması hedeflenmiştir.

Peyzaj alanlarında; yüksek su ihtiyacı olan çim alanlar minimumda tutulmuş, bunun yerine yerel, az su tüketen ve iklime uyumlu bitki türleri tercih edilmiştir. Bunun yanında; verimli sulama sistemleri ve alternatif su kaynaklarının kullanımıyla peyzaj sulama ihtiyacının büyük ölçüde alternatif kaynaklardan karşılanması amaçlanmaktadır.

Çatı ve teras alanlarından toplanan yağmur suyu toplanarak değerlendirilmektedir.



Enerji verimliliği

Projede kullanılan elektrik sistemleri enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmıştır. Aydınlatma tasarımı daire içinde, halka açık alanlarda, teknik alanlar ve otopark alanlarında aydınlatma danışmanı tarafından hazırlanırken, armatür seçimleri LEED gereksinimleri ve uluslararası standartlara göre yapılmıştır.

Dairelerde aydınlatma kontrolleri akıllı ev sistemi üzerinden ve KNX Insta-bus haberleşme protokolü kullanılarak tasarlanmıştır. Blokların ortak alanlarında ve otopark alanlarındaki armatürler 230V hareket sensörleri ile kontrol edilecektir. Çevre aydınlatma ve cephe aydınlatma devrelerinin zaman programına göre otomatik olarak on/off prensibine göre çalışması sağlanacaktır. Zaman programı için projenin bulunduğu yerin enlem ve boylamlarına bağlı olarak çalışan astronomik zaman saati kullanılacaktır. Kontroller için gün batımı ve gün doğumu referans alınacaktır. Bu sayede gün ışığından maksimum fayda sağlanacaktır.

Yapıdaki enerji ölçümü, A.G. kısmındaki her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılacaktır. Genel ortak mahallerin ve ana mekanik ekipmanların enerji tüketiminin takibi açısından ilgili panolarda enerji analizörleri tasarlanmıştır.

Daire sayaçları, bloklarda kat elektrik odaları içindeki sayaç panolarında konumlandırılmıştır. Otoparktaki aydınlatma, priz ve kuvvet tesisatları için otopark katlarında tali ortak mahal panoları tesis edilecektir. Bu ortak mahal panoları üzerinde abonelik sayacı olacak müşterek ana dağıtım panosuna bağlanacaktır. Sosyal tesis için elektrik sayacı olan ayrı bir ana dağıtım panosu ve katlarda tali dağıtım panoları oluşturulacaktır.

Yangın pompaları ve diğer yangınla mücadele ekipmanı panolarında abonelik için sayaç tesis edilecektir.

LEED raporunda bahsedilen enerji ölçüm gereksinimleri karşılanacaktır.

Yapıda, işletme ofislerindeki bilgisayarlara, güvenlik noktasındaki CCTV izleme bilgisayarlarına ve zayıf akım ile server sistem ekipmanlarına kesintisiz ve stabil bir enerji sağlamak için kesintisiz güç kaynakları (UPS) tesisatı kurulacaktır. Projede yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip jenaratörler kullanılacaktır.

VRF ısıtma-soğutma sisteminin enerji tüketimleri izlenecektir.

İzmir, “İllere Göre Derece Gün Bölgeleri” tablosunda 1.Bölge içinde yer almaktadır. Yapıda soğutma da öngörülebileceğinden sınır değer olarak 2. Bölge değerleri esas alınacaktır.

Güneş radyasyonunun kontrolü

İzmir iklim şartları değerlendirildiğinde, cephe cam yüzeylerinde güneş radyasyonu kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçimlerinde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.

Sihhi Tesisat Sistemleri

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde binalarda sihhi sıcak su sistemlerinin düzenlenmesi hususunda TS EN 14336’ya uyulmaktadır. Buna göre; bağımsız bölümlerde kullanılacak bireysel sihhi sıcak su hazırlama ekipmanları TS EN 26 standardında, merkezi sihhi sıcak su hazırlama ekipmanları da TS EN 89 standardında belirtilen ısı performans ürünleri olacaktır.

Her daire girişinde ısı pay ölçerli, kullanma sıcak suyu üretici eşanjörü de olan paket cihazlar (daire istasyonları) tertiplenecek ve her daireye 75/55 °C sıcak su verilerek enerji tüketimi ölçülecektir.

Temiz su arıtma sistemine ait ters yıkama suları bertaraf edilmeyip, bunun yerine depolanarak oto yıkama tesislerinde gri su arıtma sistemine destek olarak ve peyzaj sulamada kullanılacaktır. Enerji verimliliğinin arttırılması için, soğutma sistemlerinde yoğunlaşan kondens sularının da ayrı hatlar ile toplanıp kondens depolarına getirilerek hem gri su sisteminde hem de peyzaj sulamada kullanılması hedeflenmiştir.

Binalarda kullanılan lavabolardan, duşlardan çıkan gri su, arıtma sistemi kullanılarak arıtılacak ve klozet ve pisuvarlarda, geri kazanım suyu olarak kullanılacaktır.

Tasarruflu Su Armatür Sistemleri

Proje kapsamında lavabolarda, tuvaletlerde ve duşlarda kullanılan armatürler, tükettikleri su miktarları esas alınıp, çevreye en duyarlı olan ürünler seçilecektir. Klozetler rezervuarlarında çift düğmeli ürünler tercih edilecek olup, bu ürünler sayesinde istendiğinde 2,5 litre, istendiğinde 4 litre su dışarı yapılabilecek şekilde seçim yapılacaktır.

Yağmur Suyu Sistemleri

Yağmur tesisatı çatı süzgeçleri ile toplanıp, dikey borularla bodrum kata ulaştırılacak ve bodrum kat tavanında toplanarak bina yağmur suyu deposuna aktarılacaktır. Bu şekilde kazanılan sular, peyzaj sulamada kullanılarak enerji verimliliği sağlanacaktır.

Isıtma - Soğutma Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” gereğince merkezi ısıtma sistemi kurulacaktır. Enerji verimliliği için merkezi ısıtma sistemi olarak yoğunlaşmalı tip kazanlar kullanılacaktır. Binaların tüm sıcaklık kontrol ekipmanları iç ve/veya dış hava sıcaklığına bağlı kontrol ekipmanları tarafından BMS ile sağlanacaktır.

Döşemeden ısıtma sistemi kullanılacaktır. Bu sistem, döşemede bir izolasyondan sonra belirli aralıklarla döşenen pex borularla, sistemde yaklaşık 40-50 °C sıcaklığında su dolaştırılması ve döşemenin maksimum 30 °C yüzey sıcaklığında tutulması ile yapılan bir ısıtma yöntemidir. Düşük ısı sayesinde de az enerji ve yakıt tasarrufu, ayrıca ses yalıtımı sağlamaktadır.

Binaların ısıtma tesisatında kullanılan pompa grupları, zamana, basınca veya akışkan debisine göre değişken devirli olarak kullanılacaktır.

Merkezi ısıtma sistemine sahip olan binalarda, merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan kalorimetre sistemleri kullanılacaktır.

Soğutma sistemleri VRF ve multi-split sistemleri ile kurgulanmış olup, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde ve yüksek verimli frekans inverterli kompresör sistemleri seçilecektir.

Binanın soğutulmasında ısı pompalı ve değişken gaz debili merkezi ısıtma/soğutma sisteminde, çevreye en duyarlı soğutucu akışkanlardan biri olan R410 gazı veya muadili kullanılacak olup, soğutma sistemlerinin ozon tabakasına zarar vermeyecek şekilde seçilmesi hedeflenmektedir.

Mekanik sistemlerde kullanılan tüm motorlar enerji verimli (EEF1) olarak seçilecektir.

Havalandırma Tesisatı

Mekanik havalandırma sistemi, mekânda insanların bulunmadığı zamanlarda da mekânın minimum iç hava kalitesini sağlayacak şekilde otomatik sistem ile yapılacaktır. Mahal bazında değişken hava debisi kontrolü yapılan iklimlendirme sistemleri ile sisteme bağlı fanların da değişken debili olması sağlanacaktır. Klima santrallerinin sızıntı ısı köprüsü ve ısı transfer katsayısı EN 1886 standardına uygun olacak şekilde kullanılacaktır. Yüksek katlı binalarda klima santralleri ile az katlı konutlarda infiltrasyonla olan hava değişimi normal hallerde 0.3-0.7 değişim/saat yeterli olacağından doğal havalandırma ile enerji verimliliği sağlanacaktır.

Proje kapsamındaki ofis binaları içerisindeki kişi başına verilmesi gereken temiz hava miktarı, Amerikan ASHRAE standartlarının da %30’u üzerinden seçilerek, bina kullanıcılarının en temiz havada, en sağlıklı ortamlarda çalışmaları sağlanarak daha konforlu bir çalışma ortamı oluşturulması hedeflenmiştir. Isı geri kazanımlı havalandırma cihazları seçilerek enerji sarfiyatı azaltılacaktır.

Otomatik Kontrol Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”nin 20. maddesi gereğince; gaz yakıtlı kazanlarda yanma kontrolü için otomatik kontrol sistemleri tesis edilecektir. Her odanın sıcaklığını ayrı ayrı düzenleyecek otomatik termostat cihazları ile donatılarak birbirinden ayrı mekânların farklı iç sıcaklıklara ayarlanabilmesine imkân sağlayacak merkezi otomatik kontrol sistemi kurulacaktır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

“T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”, otopark adedi 20 ve üzeri olan yeni yapılacak yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularında zorunlu otopark alanlarının 1 adetden az olmamak üzere en az %5’inin, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartını getirmektedir. Bu kapsamda; projemizde kapalı otopark alanında konutlar için %5, ticari üniteler için ise %10 elektrikli araç şarj cihazı tesis edilmiştir.

DİĞER PROJELERİMİZDEKİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KAYNAK YÖNETİMİ VE ENERJİ VERİMLİLİĞİ UYGULAMALARI

Ziraat GYO olarak hayata geçirdiğimiz projelerde çevresel sürdürülebilirliği ön planda tutarak su ve enerji kaynaklarının verimli kullanımına yönelik kapsamlı çözümler geliştiriyoruz.

Su tasarrufu sağlayan armatürlerden yenilenebilir enerji sistemlerine kadar geniş bir yelpazede uygulamalar hayata geçirilmekte, atık su yönetimi, akıllı sulama sistemleri ve enerji verimliliği standartlarına uyum gibi konularda titiz çalışma ve denetimler yürütülmektedir. Doğal kaynakların korunmasını ve operasyonel verimliliği artırmayı hedefleyen bu uygulamalar, projelerimizin uzun vadeli çevresel etkilerini en aza indirmek ve sürdürülebilir şehircilik anlayışına katkıda bulunmak amacıyla geliştirilmektedir.

Suyun Sorumlu ve Verimli Kullanımı, Atık Suların Yönetimi Konularında Yapılan Çalışma ve Denetimler

Ziraat GYO su yönetimini; doğal kaynakların korunması, iklim değişikliğine uyum ve operasyonel verimlilik hedefleri çerçevesinde ele almaktadır. Bu kapsamda, su kaynaklarının etkin kullanımı, şebeke suyu tüketiminin azaltılması ve projelerin çevresel performansının geliştirilmesine özen gösterilmektedir. Tüm çalışmalar, yürürlükteki mevzuat ile birlikte uluslararası iyi uygulamalar ve standartlar dikkate alınarak yürütülmektedir.

Ziraat GYO projelerinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun yüksek verimli su armatürlerinin kullanımıyla, kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmektedir. Bunun yanı sıra, gri suyun rezervuarlarda ve peyzaj sulamasında yeniden kullanımı ile yağmur suyu hasadı uygulamaları, teknik ve mevzuatsal uygunluk çerçevesinde projelere entegre edilmektedir. Peyzaj alanlarında ise kültür çimi kullanımından kaçınılarak, az su tüketen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri tercih edilmektedir. Devam eden projelerimizin tamamı "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında yağmur suyu ve gri su toplama şartlarına göre yapılmaktadır.

Göztepe Konaklama Projesi, Altunizade Konut Projesi ve Erenköy Konut Projesi başta olmak üzere, tamamlanan projelerimizde EPA standartlarına uygun verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade Konut Projesi'nde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlar ile bahçe sulamasında kullanılması sağlanmış; peyzaj alanlarında az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri uygulanmıştır.

Tamamlanan Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İzmir/Kordon-Konak Ofis Projesi, Afyonkarahisar/Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa İş Yeri ve Otel Projesi ile İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesinde de benzer şekilde su verimliliği yüksek armatürler tercih edilmiştir.

Devam eden Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Adıyaman Konut Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projeleri, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi, Sivas Konut ve İşyeri Projesi, İstanbul Karaköy Projesi kapsamında suyun sorumlu ve verimli kullanımı için yüksek verimli su armatürleri, akıllı sulama sistemleri ve su tasarrufu sağlayan çözümler uygulanmaktadır.

2025 yılında su yönetimi kapsamında; su verimliliği yüksek ekipman ve sistemlerin kullanımı, gri su sistemlerinin teknik uygunluk çerçevesinde değerlendirilmesi, yağmur suyu yönetimi ve yeniden kullanım uygulamalarının yaygınlaştırılması, büyük ölçekli projelerde su tüketiminin izlenmesine imkân sağlayan teknik altyapının ele alınması ve mevcut projelerde teknik ve operasyonel fizibilite doğrultusunda iyileştirme alanlarının belirlenmesi öncelikli odak konuları arasında yer almıştır. Bu çalışmalar, LEED başta olmak üzere ilgili çevresel sertifikasyon kriterleri ve yürürlükteki mevzuat ile uyumlu şekilde yürütülmektedir.

Doğrudan ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler

Ziraat GYO, doğrudan ve dolaylı enerji tüketimini azaltmayı; iklim değişikliğiyle mücadele, operasyonel verimlilik ve sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme hedefleri doğrultusunda ele almaktadır. Bu kapsamda; projelerde, "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" ile uyumlu şekilde yüksek verimli mekanik ve elektrik sistemleri, LED aydınlatmalar, hareket ve gün ışığı sensörleri ile enerji verimliliği yüksek bina kabuğu çözümleri uygulanmaktadır. Ayrıca ortak alanlarda enerji tüketiminin izlenmesine ve optimize edilmesine olanak sağlayan otomasyon ve bina yönetim sistemleri değerlendirilmektedir. Yeni ve devam eden projelerde enerji verimli tasarım ilkeleri esas alınırken, mevcut projelerde teknik ve operasyonel fizibilite doğrultusunda iyileştirme çalışmaları yürütülmekte; yenilenebilir enerji uygulamaları proje bazında ele alınmaktadır.

Bu çerçevede; İFM Ziraat Kuleleri'nin kesintisiz güç kaynağı sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Bina için planlanan sistemin verim değeri %92,4 iken, yapılan iyileştirmeler sonucu cihazlar %95,4 verimli ürünler ile güncellenmiştir. Daha yüksek verimde çalışan kesintisiz güç kaynağı cihazları daha az enerji harcamakta ve enerji tasarrufu sağlamaktadır.

İFM Ziraat Kuleleri'nde tesis edilen aydınlatma sisteminde de iyileştirmeler yapılmıştır. Otopark alanlarında floresan tipinde ve 49 watt gücünde planlanan aydınlatma armatürleri, daha yüksek verimli ve daha az enerji tüketen 42 watt gücündeki LED aydınlatma armatürleri ile güncellenmiştir.

Ayrıca; binada tesis edilen aydınlatma otomasyonu sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır. Anahtar ile kontrol edilen mahal aydınlatmaları, açık bırakılma ihtimaline karşı, merkezi olarak kapatılacak şekilde gerekli programlamalar yapılmıştır.

Göztepe Konaklama Projesi'nde ise enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmiştir. 3 borulu VRF sistemi ile enerji tüketim değerlerinin minimize edilmesi planlanmakta olup taze hava santralinin ısı geri kazanım ünitesi ve C2O sensörlü seçilmesi konuya verilen önemi göstermektedir. Projede en az %25 enerji verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Böylece enerji giderlerinde maksimum tasarruf sağlanacaktır.

ASHRAE 90.1-2007 standardında belirtilen minimum verim değerlerinin üzerinde performansa sahip cihaz (klima santrali, 3 borulu VRF, kazan, frekans konvertörlü hidrofor ve sirkülasyon pompaları vb.) seçimleri yapılmıştır. Projede ısı geri kazanım ünitesine sahip klima santrali kullanılmıştır.

Tüm bu sistem tasarım ve ekipman seçimleri enerji verimliliğini direkt olarak etkilemekle birlikte sera gazı emisyonlarına (enerji/kaynak verimliliği) doğrudan ve pozitif yansımaktadır.

Ayrıca projemizin teras çatısında yer alan güneş panelleri sayesinde sıcak su üretimi, güneşten gelen enerjinin ısı enerjisine dönüştürülmesiyle sağlanmaktadır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri kullanılmıştır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip olup, en az %93 verime sahip ürünler seçilmiştir.

Projenin kesintisiz güç kaynağı sistemleri yüksek verimli olarak tasarlanmış olup, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri kullanılmıştır.

Tamamlanan projelerde; Göztepe Konaklama Projesi, Altunizade Konut Projesi ve Erenköy Konut Projesi başta olmak üzere yürürlükteki ulusal mevzuat ve uluslararası standartlarla uyumlu enerji verimliliği uygulamaları hayata geçirilmektedir. Söz konusu projelerde; enerji verimli HVAC sistemleri, yüksek verimli kazan ve pompalar, LED aydınlatma armatürleri ile ortak alanlarda otomasyon ve kontrol sistemleri kullanılarak enerji tüketiminin azaltılması hedeflenmiştir. Örneğin; güneş enerjisinden sıcak su temini, ısı geri kazanımlı sistemler ve yüksek verimli VRF çözümleri ile enerji performansı artırılmış; Altunizade ve Erenköy Konut Projeleri'nde ise bina kabuğu iyileştirmeleri, enerji verimli aydınlatma sistemleri ve yüksek verimli elektrik ekipmanları tercih edilmiştir. Bu uygulamalar sayesinde enerji tüketiminin azaltılmasına ve buna bağlı olarak sera gazı emisyonlarının düşürülmesine katkı sağlanmıştır.

Devam eden projelerden; Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi, Sivas Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul Karaköy Projesi kapsamında enerji tüketiminin azaltılması için enerji verimli LED aydınlatma sistemleri, sensörlü ve harekete duyarlı aydınlatma çözümleri, yüksek verimli LED sürücüler, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri, yüksek verimli alternatör ve motor sistemlerine sahip jeneratörler, çatıya entegre güneş panelleri ile sıcak su üretimi ve otopark alanlarında elektrikli araç şarj istasyonları gibi sürdürülebilir enerji çözümleri mevzuat çerçevesinde uygulanmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI

İnsan kaynakları yaklaşımımız; kurumsal değerlerimizle uyumlu, yüksek performans kültürünü teşvik eden ve stratejik hedeflerimize hizmet eden bir yapı üzerine kuruludur. Verimlilik ve sürdürülebilir kârlılık hedeflerimiz doğrultusunda, çalışanlarımızın potansiyellerini en üst düzeye çıkaracak sistemleri hayata geçiriyoruz. İnsan kaynağımızı uzun vadeli kurumsal başarının en kritik bileşeni olarak konumlandırıyor, şeffaf ve kapsayıcı yönetim anlayışımızla çalışan bağlılığını sürekli kılmayı hedefliyoruz.

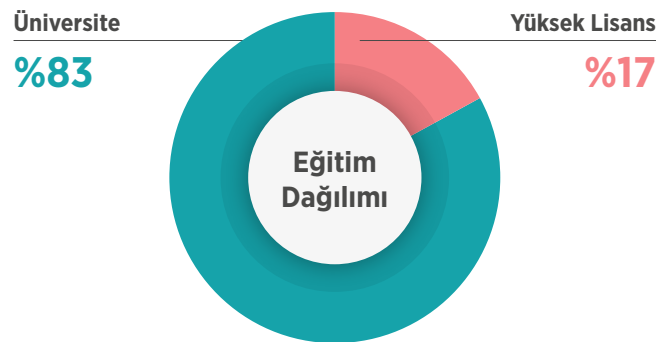
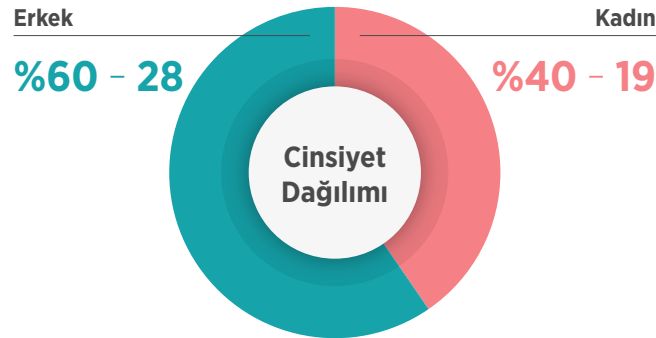


Eşitlik Çeşitlilik ve Kapsayıcılık

Kurum kültürümüzün temelini; adalete dayalı, eşitlikçi ve insan onuruna saygılı bir çalışma ortamı oluşturur. Ziraat GYO bünyesinde, hiçbir ayırım gözetmeksizin tüm çalışanlarımıza eşit haklar ve adil bir rekabet ortamı sağlanır. Çalışanlarımızı fiziksel veya psikolojik açıdan olumsuz etkileyebilecek her türlü zorlayıcı muameleden korumak, kurumsal önceliklerimizin başında yer alır. Etik değerlerimizle uyumlu, şeffaf ve güvenli bir iş ekosistemi sürdürmek en büyük taahhüdümüzdür.

Ziraat GYO'nun ücret politikası, Ziraat Finans Grubu uygulamaları çerçevesinde, uzun vadeli hedefler, kurumsal değerler ve stratejik öncelikler doğrultusunda şekillendirilir. Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ile tüm çalışanların ücretlendirilmesinde; liyakat, görev ve sorumluluklar, tecrübe ve çalışma süresi dikkate alınarak adil, rekabetçi ve piyasaya uygun seviyeler belirlenir. Ücret çalışmalarının hazırlanmasında Ziraat Finans Grubu'nun bütüncül yaklaşımı esas alınır. Ücret belirleme süreci, Ziraat Bankası ile koordinasyon içinde yürütülür ve nihai onay Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilir.

Ziraat GYO Ücret Politikası için tıklayınız.



Çalışan Gelişimi ve Yetenek Yönetimi

Ziraat GYO, tüm çalışanlarının bilgi, beceri ve yetkinliklerini geliştirmeye öncelik verir ve bu doğrultuda kapsamlı eğitim ve gelişim politikaları uygular. Şirketin tüm kadrosu beyaz yakalı personelden oluşmakta olup, çalışanlara bilgi ve becerilerini artırmaya yönelik fırsatlar sunulur.

2025 yılında tüm çalışanlara "Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi", "Bilgi Güvenliği", "Kişisel Verilerin Korunması Kanunu", "İş Sürekliliği ve Acil Durum Yönetim Sistemi", "Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası" ve "Sürdürülebilirlik ve Yeşil Dönüşüm" ile ofis çalışanlarına "Temel İş Sağlığı ve Güvenliği (Az Tehlikeli İş Yeri)", sahada da çalışan mimar ve mühendisler ise "Temel İş Sağlığı ve Güvenliği (Çok Tehlikeli İş Yeri)" konularında eğitimler verilmiştir. Ayrıca çalışanlar yıl boyunca kendi uzmanlık alanlarına yönelik teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamıştır. Şirket, çalışanlarının mesleki gelişimini desteklemek amacıyla görev için gerekli lisansların (örneğin SPL Düzey 1-2-3, Gayrimenkul Değerleme Lisansı vb.) alınmasını teşvik eder ve sınav ücretleri, zorunlu eğitim katılım giderleri ve lisans yenileme masraflarını karşılar.

Bunlara ek olarak, Ziraat Finans Grubu'nun e-egitim platformu, tüm çalışanların kullanımına açıktır. Platform, mesleki ve kişisel gelişimi destekleyen çeşitli sertifika programları, e-egitimler, videolar, ses dosyaları ve dokümanlar sunarak çalışanların gelişimine sürekli katkı sağlar.

Çalışan performansı ise Ziraat Finans Grubu kapsamında uygulanan Bireysel Performans Yönetim Sistemi ile değerlendirilir. Çalışan performansı yetkinlik kriterleri doğrultusunda ölçülür, dönemsel performans primleriyle kurumsal bağlılık ve motivasyonları desteklenir. Bu yaklaşım, bireysel başarıların ödüllendirilmesi ve kurum hedefleriyle uyumlu şekilde ilerlenmesi açısından önemli bir araçtır.



Çalışan Katılımı ve Memnuniyeti

Ziraat GYO, çalışanlarının memnuniyetini ve refahını artırmak amacıyla geniş kapsamlı yan haklar ve destekler sunar. Çalışanlar, grup hayat sigortası ve grup sağlık sigortası ile güvence altına alınır; bireysel emeklilik sistemine dâhil olmaları durumunda brüt maaşlarının belirli bir oranına kadar işveren katkısı sağlanır. Buna ek olarak, tüm çalışanların bireysel emeklilik hesaplarına sabit bir tutar üzerinden koşulsuz katkı ödemesi yapılır.

Çalışanların aile yaşamını desteklemek amacıyla 2-6 yaş arasındaki çocukları için kreş desteği verilir. Ayrıca, Millî Eğitim Bakanlığı tarafından düzenlenen "Liselere Geçiş Sistemi" ve ÖSYM tarafından düzenlenen "Yükseköğretim Kurumları Sınavı"nda ilk 1.000 içerisine giren; Türkiye, Avrupa ve Dünya şampiyonaları ile Olimpiyat Oyunları'nda bireysel dallarda ilk 3 dereceye giren veya uluslararası sanat, bilim ve teknoloji alanlarında başarı elde eden çalışan çocukları, "Aile Başarı Ödülü" ile ödüllendirilir. Zihinsel, görme ve işitme engelli çocuğu olan çalışanlara özel durum ödemesi yapılır.

Çalışanların fiziksel ve zihinsel iyilik halini desteklemek amacıyla İFM Ziraat Kuleleri'nde kapsamlı sağlık ve spor olanakları sunulur. Yaklaşık 912 m²'lik spor salonu çalışanların kullanımına açık olup, öğle aralarındaki pilates seanslarıyla esneklik ve zindelikleri artırılır.

Yaklaşık 1.509 m²'lik alanda 3 iş yeri hekimi ve 6 sağlık memuru ile hizmet veren sağlık biriminde düzenli muayene, kan tahlili ve temel sağlık kontrolleri yapılmaktadır. Bunun yanı sıra kurumsal diyetisyen desteği ile çalışanların sağlıklı ve dengeli beslenme alışkanlıkları kazanmaları teşvik edilir.

Ziraat GYO'da iç iletişim, çalışanlara zamanında, doğru ve erişilebilir bilgi sağlamak amacıyla çeşitli kanallar aracılığıyla yürütülür. Temel iletişim aracı olarak kurumsal e-posta sistemi kullanılır; duyurular, politika değişiklikleri, insan kaynakları uygulamaları ve sosyal etkinliklere ilişkin bilgilendirmeler tüm çalışanlarla paylaşılır.

Çalışanlarla doğrudan iletişimi ve karşılıklı görüş alışverişini desteklemek için düzenli olarak birim bazlı ve genel katılımlı toplantılar gerçekleştirilir. Şirkette yapılandırılmış bir öneri sistemi bulunmamakla birlikte, çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle açık ve doğrudan iletişim kültürü benimsenmiştir. Çalışanlar görüş ve önerilerini yöneticilerine doğrudan iletebilir; bu geri bildirimler operasyonel ve yönetsel karar süreçlerinde dikkate alınır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A. Genel İlkeler						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X			Öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, stratejik planlama ve kurumsal risk yönetimi çalışmaları kapsamında değerlendirilmiş; bu alanlara ilişkin risk ve fırsatlar belirlenerek Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Sürdürülebilirlik riskleri kurumsal risk yönetimi çerçevesine dahil edilmiştir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	X			Öncelikli konulara yönelik hedefler TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında paylaşılmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
A2. Uygulama/İzleme						
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X			Ziraat GYO'da sürdürülebilirlik uygulamaları, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Komitesi'nin gözetiminde ve Genel Müdür'ün liderliğinde yürütülmektedir. Komite, 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 oluşturularak KAP açıklaması ile duyurulmuştur. 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 faaliyetleri, Komite tarafından yürütülmektedir. Söz konusu çalışmalar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1453873

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A2.1	X				Şirketimizin ÇSY politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, "2025 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" dahilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirmiştir.	
A2.2	X				ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
A2.3			X		ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi konusu önümüzdeki dönemlerde değerlendirilecektir.	
A2.4	X				İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
A3. Raporlama						
A3.1	X				Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
A3.2			X		Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	Faaliyetlerimizin Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğunun önümüzdeki dönemlerde açıklanması planlanmaktadır.

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A3.3				X	Şirket aleyhinde ÇSY konularında açılan dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama						
A4.1		X			Şirketin ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir. Bununla birlikte; karbon emisyon ölçüm değerleri doğrulanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B. Çevresel İlkeler						
B1	X				Şirket; enerji ve su verimliliği, sera gazı emisyonları, atık yönetimi ve geri dönüşüm alanlarındaki mevcut uygulamaları ile planlanan çalışmalarını, Faaliyet Raporu ve TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında ayrıntılı olarak kamuya açıklamaktadır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B2	X				Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B4			X		Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödül sistemimiz bulunmamaktadır.	
B5	X				Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B7	X				Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında; iklimle ilgili finansal etkilerin belirlenmesi ve açıklanmasına yönelik çalışmalar çerçevesinde Şirket operasyonlarına ek olarak aşağı ve yukarı yönlü operasyonları da kapsayacak şekilde tüm değer zinciri dikkate alınmıştır. https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B8		X			Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olmadıkları ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B9		X			Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	2025 yılında TSRS kapsamında ilk kez raporlama yapılmış olup, ilgili standartlarda tanınan geçiş muafiyetlerinden yararlanılması nedeniyle bu raporda karşılaştırmalı verilere yer verilmemiştir. Bununla birlikte; Kapsam 1 ve 2 emisyon verileri yıllar itibarıyla kamuya açıklanmıştır. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/karbon-ayak-%C4%B1zi-raporlari
B10	X				Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji bilgileri TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında açıklanmıştır. https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B11		X			Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	2025 yılında TSRS kapsamında ilk kez 2024 yılına ilişkin raporlama yapılmış olup, ilgili standartlarda tanınan geçiş muafiyetlerinden yararlanılması nedeniyle bu raporda karşılaştırmalı emisyon verilerine yer verilmemiştir. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/karbon-ayak-%C4%B1zi-raporlari

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B12	X				TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B13	X				İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/%C4%B1iklim-degisikligi-ile-mucadele-ve-uyum-politikasi
B14	X				Şirket, değer zinciri kapsamında yer alan tedarikçi ve alt yüklenicilerin sera gazı emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlamak amacıyla sözleşmesel yükümlülükler, teknik şartnameler ve sürdürülebilirlik kriterleri aracılığıyla çeşitli uygulamaları hayata geçirmekte olup, bu kapsamdaki yaklaşım ve uygulamalarını kamuya açıklamaktadır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
	X				Şirket, değer zinciri kapsamında yer alan tedarikçi ve alt yüklenicilerin sera gazı emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlamak amacıyla sözleşmesel yükümlülükler, teknik şartnameler ve sürdürülebilirlik kriterleri aracılığıyla çeşitli uygulamaları hayata geçirmekte olup, bu kapsamdaki yaklaşım ve uygulamalarını kamuya açıklamaktadır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B15	X				Şirket, mevcut ve yeni geliştirilen projeleri dâhil olmak üzere gayrimenkul portföyünün çevre üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin önlenmesi ve en aza indirilmesine yönelik hayata geçirilen ve planlanan temel uygulamaları kamuya açıklamaktadır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B16	X				TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B17				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	X				Bu kapsamda yapılan çalışmalar Faaliyet Raporu ve TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B19			X		Yenilenebilir enerji kullanımı mevcut olmakla birlikte, rapor döneminde tüketime ilişkin sayısal veri açıklanmamıştır.	
B20		X			Şirket, mevcut gayrimenkullerinin ve geliştirilen gayrimenkul projelerinin tasarım, inşaat ve işletme aşamalarında enerji tüketiminin azaltılmasına yönelik uygulamalar bütüncül bir bakış açısıyla ele alınmaktadır. Bu kapsamda; enerji verimliliğine yönelik çalışmalar yürütülmüş ve kamuya açıklanmış olmakla birlikte, söz konusu projeler kapsamında elde edilen enerji tüketimi ve emisyon azaltımına ilişkin miktarsal veriler rapor döneminde kamuya açıklanmamıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
B21	X				Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B22				X	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	
B23				X	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.	
B24				X	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	
B25	X				Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
C. Sosyal İlkeler						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1		X			İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.2	X				Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.3	X				Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.4	X				Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.5		X			Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Şirketimiz en değerli aktifi olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanımakta; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile fırsat eşitliğini gözetmektedir. Bu kapsamda oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Anılan politikalarda sendikalaşma hakkına ilişkin bir husus bulunmamakla birlikte, sendikalaşmaya engel bir husus da bulunmamaktadır. Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan İnsan Kaynakları Yönetmeliği kapsamında açıklanmıştır. https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi

Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.5	X				Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan Disiplin Yönetmeliği kapsamında oluşturulmuştur.	
C1.5	X				Konuya ilişkin faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik
C1.6		X			Sektörel tehlikeler ve riskler göz önünde bulundurularak Şirket faaliyetlerinde mevcut yerel mevzuat ve yurtdışı İş Sağlığı ve Güvenliği uygulamaları değerlendirilerek alınacak asgari sağlık ve güvenlik şartlarını belirlenmiştir. Bunun yanında Şirket içinde İş Sürekliliği Planımız bulunmaktadır.	
		X			İş kazalarını önleme ve iş sağlığının korunması amacıyla gerekli önlemler alınmakta, aynı zamanda konuya azami hassasiyet gösterilmektedir. İş kazası istatistikleri izlenmekte ve kurumsal yönetim bilgi formu ile KAP'ta kamuya açıklanmaktadır.	
C1.7	X				Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme
C1.8	X				Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
C1.9		X			Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.	
C1.10	X				Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik

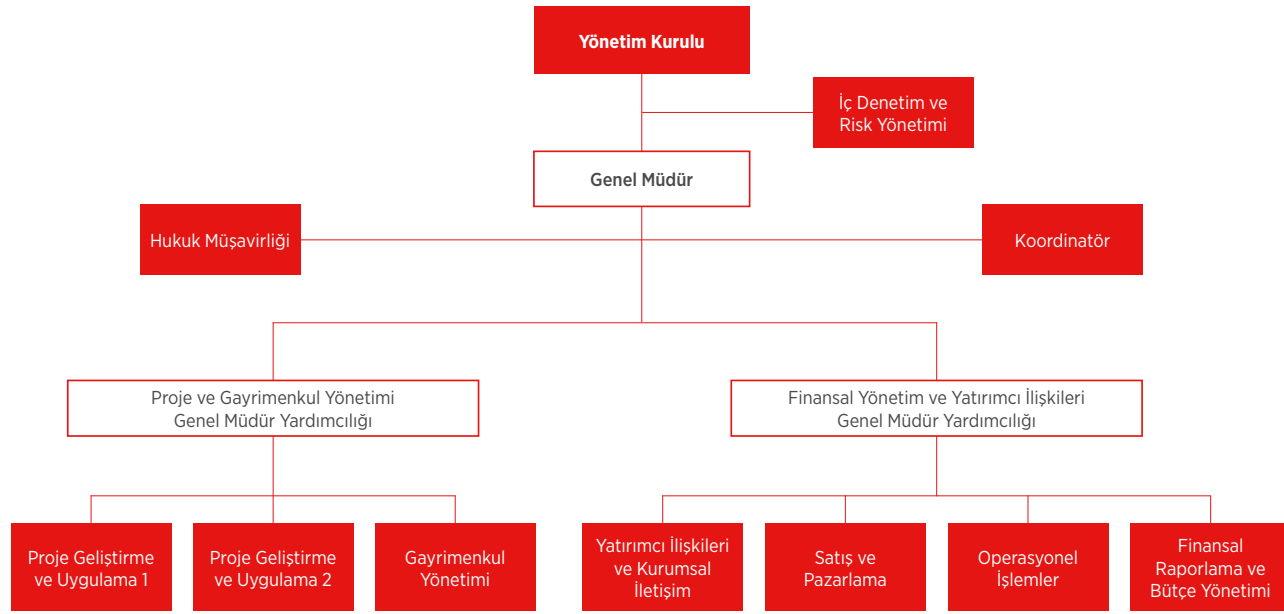
Ziraat GYO 2025 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı	
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz			
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketimizin müşteri memnuniyeti politikası, Etik İlkeler ve Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır. Kurumsal internet sitemizde müşteri şikâyetlerinin iletilebileceği adresler belirtilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Kurumsal internet sitemizde Bilgilendirme Politikamıza yer verilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bilgilendirme-politikasi
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X				TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’nda kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gyo-tsrs-uyumlu-surdurulebilirlik-raporu-2024-pdf_877.pdf
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C2.5	Borsa İstanbul’un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.		X			Önümüzdeki dönemlerde Sürdürülebilirlik Raporu çalışmalarını tamamlayıp, endekste yer almak Şirketimizin öncelikli hedefleri arasındadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri							
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X				Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				Gerek Şirket merkezindeki uygulamalar, gerekse sürdürülebilirlik eğitimleri ile farkındalığın artmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, bu alandaki çalışmalarımız artarak devam edecektir.	

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI



Organizasyonel Yapılanma

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



Ziraat GYO Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticileri

Yönetim Kurulu

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

Üst Düzey Yöneticiler

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	02.03.2026

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi
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	-

Dönem İçindeki Yönetim Değişikliklerine İlişkin Detaylar

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Sn. Yüksel DEMİRCİ ve Sn. Muammer BÖLÜKBAŞI 23.05.2025 tarihi itibarıyla istifa ederek görevlerinden ayrılmış olup, boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine, kalan süreyi tamamlamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.05.2025 tarih ve E12233903-110.07.07-72438 sayılı uygunluk yazısı doğrultusunda, Sn. Muhittin SOYVURAL ve Sn. Ali Şükrü KOÇ atanmışlardır. Söz konusu Yönetim Kurulu Üyesi değişikliği, 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

Raporlama Dönemindeki Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Ziraat GYO Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu 2025 yılı içerisinde 21 defa toplanmış ve 52 adet karar almıştır.

Elektronik Genel Kurul Toplantısı

6102 sayılı TTK'nın 1527. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım sağlanması, borsaya kote şirketler açısından zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; Şirketimizin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 07.05.2025 Çarşamba günü saat 14:30'da İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde şirketler, pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabildiği EGKS aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya 4.624 milyon TL sermaye karşılığı %98,52 oranında katılım sağlanmıştır. Genel Kurul tarafından; 2024 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2024 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2025 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 ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31.12.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde, Ziraat GYO Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 25.259.241,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Ziraat GYO 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-Aralık hesap dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler

Hem Türk Ticaret Kanunu hem de Kurulun olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca; Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi'nin tüm üyeleri bağımsız üyeler arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim, Riskin Erken Saptanması ve Sürdürülebilirlik Komitelerinin başkanlık görevleri de bağımsız üyelerce icra edilmektedir.

SPK tebliğleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yürütmektedir.

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 2025 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde öngörülen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesini teminen oluşturulmuştur. Komite, şirket bünyesindeki kurumsal yönetim uygulamalarını periyodik olarak değerlendirmekte, mevzuata uyum düzeyini izlemekte ve iyi uygulamaların geliştirilmesine yönelik önerilerde bulunmaktadır.

Bu kapsamda; Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkilerin etkin ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini gözetmekte ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirerek Yönetim Kurulu'na düzenli bilgilendirme yapılmasını sağlamaktadır.

Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Bu doğrultuda; Yönetim Kurulu bağımsız üye adaylık tekliflerini değerlendirerek adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığını incelemekte, yaptığı değerlendirmeleri gerekçeli raporlar halinde Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır. Bunun yanı sıra komiteler arası eşgüdümün sağlanması, çalışmaların etkinliğinin artırılması ve ihtiyaç duyulan konularda diğer komitelere destek verilmesi yönünde faaliyetlerde bulunmaktadır.

Komite 2025 hesap döneminde 2 defa toplanmıştır.

Komite üyeleri		
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

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.

Komite 2025 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

Komite üyeleri		
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 2025 hesap döneminde 1 defa toplanmıştır.

31.12.2025 itibarıyla Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

Komite üyeleri		
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

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Bağımsızlık Beyanı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim. II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Muhittin SOYVURAL

Ali Şükrü KOÇ

2025 Yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
10	ERENKÖY PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
11	EFES-KONAK/İZMİR BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	KAHRAMANMARAŞ BİNASI	YETKİN 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	BODRUM/MUĞLA BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
16	KIZILAY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
17	BEŞİKTAŞ BİNASI	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	GALATASARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	DENGE 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 PROJESİ	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK 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	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
26	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	BAYRAMPAŞA/İSTANBUL 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	GÖZTEPE BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	LEVENT ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	KARAKÖY PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	ALTUNİZADE BİNASI (2BB)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
37	BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	ANKARA OKUL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	KARTEPE NATAMAM OTEL	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	SARAJEVO BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	KORDON KONAK BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
43	İSTANBUL GÖKTÜRK PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
44	MOLA İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	ADANA/SEYHAN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	AFYONKARAHİSAR EMİRDAĞ PROJESİ	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
47	BURSA/KARACABEY PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
48	HATAY İSKENDERUN	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	MALATYA BATTALGAZİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	SİVAS SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
51	SULTANBEYLİ/BATTALGAZİ	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	SULTANBEYLİ/MİMAR SİNAN	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK VE GÜNYAZI MAH.)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	KAHRAMANMARAŞ MERKEZ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	ADİYAMAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
57	KAZAKİSTAN PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
58	BAĞCILAR PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
59	BEŞİKTAŞ/BALMUMCU PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesinin 2., 3. ve 4. fıkraları gereği Yönetim Kurulumuzca, 2025 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlendirilmesi hizmetinin tabloda yer alan şirketlerden; 2026 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesinin, 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.

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.

Aremaş 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.

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

Ziraat GYO'nun Bağlı Ortaklıkları

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde, Bosna Hersek'te gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen, 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, 5 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 tasarlanan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır. Bunun yanında; Şirketin mülkiyetinde bulunan Almaty şehrindeki 4.769 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde ofis ve iş yeri projesi geliştirilmekte olup, inşaat çalışmaları devam etmektedir.

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. Maddesi'nin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 3378. Maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378. Maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 16 Şubat 2026

Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü

Şirketimizin, 2025 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2025 yılına ilişkin Bağlılık Raporu'nda Ziraat GYO, hâkim ortağı ve hâkim ortağın bağlı ortaklıkları ile yıl içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya alınması gereken önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

02.08.2024 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 07.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31-Aralık-25	31-Aralık-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 kalemler	İlgili Düzenleme	31-Aralık-25	31-Aralık-24
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	535.876.199	1.320.076.938
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	90.818.875.848	78.714.380.822
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.037.444.119	1.079.920.123
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.578.121.385	1.302.518.151
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	93.970.317.551	82.416.896.034
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	6.333.762.851	6.013.303.831
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.898.531
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.368.064	7.463.009
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	79.244.313.724	72.000.596.492
	Diğer kaynaklar		8.390.872.912	4.390.634.171
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	93.970.317.551	82.416.896.034
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31-Aralık-25	31-Aralık-24
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	400.366.747	1.315.679.059
A2	"Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı"	III-48.1. Md. 24 / (b)	532.055.160	1.317.821.806
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)	3.100.940.937	1.765.649.680
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/(I)	62.739.745	2.611.291

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Türk Ticaret Kanunu'nun 397.maddesi gereğince Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmektedir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş, ayrıca bilgi sistemleri ve süreç denetimi yapmaktadır.

Şirketimiz; Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olması sebebiyle, Banka'nın Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından, ayrıca 03.12.2010 tarih ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 4.maddesi kapsamında ise Sayıştay tarafından da denetlenmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

12.05.2023 tarihinde 4.915.000,-TL (KDV hariç) bedel ile üzerinde proje geliştirmek üzere Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınarak Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 206 ada 16 parselde kayıtlı Bursa/Karacabey Binasının şube hizmet alanı bölümü, 09.01.2026 tarihinde 68.281.750,-TL (KDV hariç) bedel ile Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar

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

Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Ziraat GYO yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Dönem İçindeki Mevzuat Değişiklikleri

05.01.2018 tarihli ve 30292 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII128.9) yürürlükten kaldırılmış, yerine 13.03.2025 tarih ve 32840 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “Bilgi Sistemleri Yönetimine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği (VII-128.10)” yayımlanmıştır. Anılan tebliğ 30.06.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

14.02.2025 tarih ve 32813 sayılı Resmî Gazetede Ticaret Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından “İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ” yayımlanmıştır.

08.05.2025 tarih ve 32894 sayılı Resmî Gazete'de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı 1'e “T” Paragrafı Eklenmesine İlişkin Kurul Kararı” yayımlanmıştır.16.07.2025 tarih ve 32957 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 25.06.2025 tarih ve 2025-43 sayılı “Sürdürülebilirlik Denetçisi Seçimi ve Sürdürülebilirlik Raporunun Genel Kurula Sunulması” konulu Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu duyurusu yayımlanmıştır.

30.12.2025 tarih ve 33123 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 25.12.2025 tarih ve 75935942-050.01.04-[01/38488] sayılı kararı ile Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında sürdürülebilirlik raporlaması yapan işletmelere yönelik geçiş sürecini kolaylaştıran düzenleme yapılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdüren olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda azami özen göstermektedir. Ziraat GYO olarak; gerek başarılı iş uygulamalarının sürdürülmesi, gerekse paydaşlarımıza sürdürülebilir katma değer sağlamak adına bu ilkeler ışığında hareket etmenin önemine inanıyoruz.

Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması ve Komite'nin sekreteryaya işlerinin yürütülmesi görevleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. Maddesi kapsamında öngörülen görevlerin yerine getirilmesi için Şirketin kuruluşuyla birlikte oluşturulmuştur. Bölüm; yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetlerini yürütmek, yönetim kuruluna raporlama yapmak ve pay sahipliği haklarının kullanımı konularında faaliyet göstermektedir. Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölümü, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlıdır yılda en az bir kez yürüttüğü faaliyetlere ilişkin rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir ve “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3”, “Sermaye Piyasası Türev Araçlar”, “Kurumsal Yönetim Derecelendirme”, “Kredi Derecelendirme” lisanslarına sahiptir. Bölümde görevli personele ilişkin tüm bu hususlar ve iletişim bilgileri KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulmaktadır.

Ziraat GYO, kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemin bir sonucu olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, uyulması zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uymakta; zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna da uyum sağlamaktadır. Söz konusu ilkelerin gereklerinin, Şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi amacıyla gerekli çalışmalar titizlikle yürütülmekte olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında henüz uyum sağlamayan ilkeler de gayrimenkul sektörünün özellikleri çerçevesinde imkân dahilinde uygulamaya alınacaktır. Şirket, zorunlu olmayan ilkelerden; 1.7.1, 2.1.4, 3.3.1, 3.3.5, 3.3.8, 4.4.7, 4.6.5 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2, 3.2.1, 4.2.8, 4.3.9, 4.5.5, 4.6.1 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde tam olarak uyum sağlamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan; mevcut kurumsal yönetim uygulamalarımız hakkında bilgi veren Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ve SPK tarafından yayınlanan gönüllü ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF), SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır. KYBF ve URF'de dönem içerisinde önemli değişiklikler olması durumunda gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Bulunmamaktadır.
--	------------------

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	Bulunmamaktadır.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Bulunmamaktadır.

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1417872 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1434941 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1442832
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmuştur.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Dönem içerisinde, madde 9 kapsamında KAP duyurusuna konu ilişkili taraf işlemi olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1528156
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Bağış Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Bağış Politikası, 19 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş olup, bu tarihte Şirketimiz halka açık olmadığından KAP bildirim yapılmamıştır. Bağış politikasına https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bagis-politikasi linkinden ulaşılabilir.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşmenin 26. ve 27. maddelerinde düzenlenmiştir.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	07.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılına ilişkin genel kurul toplantısına pay sahipleri ve temsilcileri dışında Şirketi temsilen Yönetim Kurulu Üyeleri, ilgili Şirket personeli ve bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmıştır.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A Grubu payların yönetim kuruluna aday göstermede imtiyaz hakkı bulunmaktadır. İmtiyaz hakkı veren A Grubu pay sahibi T.C. Ziraat Bankası A.Ş., A grubu pay oranı %15,22'dir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%81,06

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Bulunmamaktadır.

1.6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Kâr Dağıtım Politikası https://ziraatgyo.com.tr/tr/kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	07.05.2025
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%98,522
Doğrudan temsil edilen payların oranı	0
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%98,522
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 12
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	55
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1417872 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1434941 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1442832

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	“Hakkımızda” ve “Yatırımcı İlişkileri” bölümleri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5’inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5’inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin “Hakkımızda>Ortaklık Yapısı” bölümünde yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları” “Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler”
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Komiteler”
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler”
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Diğer Hususlar”/ “Mevzuat Değişiklikleri”
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Diğer Hususlar”/ “Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar”
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar”
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5’i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketimizin bağlı ortaklıkları mevcuttur. “Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Bağlı Ortaklıklar”
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası

MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde Şirketimizin bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Bulunmamaktadır.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	-

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yazılı bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Söz konusu hususlar, Şirketimizin iç ve dış denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Çalışanların menfaat sağlama yasağı “Disiplin Yönetmeliği” ile düzenlenerek, tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur.

YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Himmet AKSOY (Yönetim Kurulu Başkanı) ve Levent MARMARALI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Şirketi her konuda en geniş şekilde müşterek temsil ve ilzam yetkisi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi”
Yönetim kurulu başkanının adı	Himmet AKSOY
İcra başkanı / genel müdürün adı	Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25’ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Böyle bir politika bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 1 olup, oranı %16,7’dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
HİMMET AKSOY	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	10.06.2024			İlgisiz	Evet
LEVENT MARMARALI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	01.11.2016			İlgisiz	Evet
PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	04.12.2019			İlgisiz	Evet
SERAP BAYDAR ÇALIŞ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	10.06.2024			İlgisiz	Evet
MUĞİTTİN SOYVURAL	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	23.05.2025	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1442035	Değerlendirildi	Hayır	Evet
ALİ ŞÜKRÜ KOÇ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	23.05.2025	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1442035	Değerlendirildi	Hayır	Evet

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	21
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Esas Sözleşme
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu’nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2025 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Komiteler”
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1297777 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1453873

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ali Şükrü KOÇ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin KILIÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Muhittin SOYVURAL	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Muhittin SOYVURAL	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ali Şükrü KOÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Muhittin SOYVURAL	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Peyami Ömer ÖZDİLEK	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Atakan BEKTAŞ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Vedat ÇELİKBİLEK	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Pelin KILIÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	Elif ERSİN KUGU	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı", "Genel Müdür"ün Mesajı"
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları"/ "Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		%67	%33	2	2
Denetim Komitesi (Audit Committee)		%100	%100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		%100	%50	6	6
	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	%17	%17	1	1

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu’nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm başkanların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimizin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamakla birlikte, internet sitemizdeki yayımlanan Etik İlkeler çerçevesince Şirketimiz, pay sahiplerine eşit davranarak haklarını korur ve sahip oldukları hisse sayısına bakmaksızın aynı değeri verir. Yatırımcılarımızdan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi öngörülmemektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Borsada işlem gören B grubu payların serbestçe devrini zorlaştırıcı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmemektedir.

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitemiz İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da yer almaktadır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas Sözleşme'de veya İç Yönetmelik'te çalışanların yönetime katılımına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte, bu bağlamda herhangi bir işlem olmamıştır.

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirketimizde fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası vardır. Şirketimizin bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte vekalet esasına göre çalışılmaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamakla birlikte, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme de yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir	X					

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulu kadın üye oranını artırmaya ilişkin herhangi bir Şirket politikamız yoktur. Yönetim Kurulumuzda bir kadın üyemiz bulunmakta olup, kadın üye oranı %16,7'dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantıları, üyelerin tümünün katılımıyla gerçekleşmiştir.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamakta birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

2025 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinden bazıları ilgili mevzuat sınırları çerçevesinde birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerce danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu için performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak açıklama kişi bazında değil, toplu olarak yapılmaktadır. Buna ek olarak Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin 2024 yılına ilişkin aylık ücretleri belirlenmiş, söz konusu toplantı tutanakları Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların

bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları

Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %86'sini oluşturmakta olup toplam değeri 82.473.156.504 TL'dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "maliyet yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.

Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan denetim prosedürleri:

Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperleri tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,

Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,

Değerleme raporlarında yer alan değerleme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,

Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,

Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerleme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,

Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerleme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerleme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,

Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,

Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerleme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı süreçte işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi İstanbul, 16 Şubat 2026

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

116-118

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

119

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

120-121

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

122

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

123-202

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET TABLOSU

203-204

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	637.421.787	1.417.211.310
Ticari alacaklar	5	107.918.629	363.217.664
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3,5	7.811.077	4.236.184
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	100.107.552	358.981.480
Diğer alacaklar	5	143.972	2.374.472
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	143.972	2.374.472
Stoklar	10	1.775.541.199	856.960.824
Peşin ödenmiş giderler	11	71.385.455	36.254.358
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	71.385.455	36.254.358
Diğer dönen varlıklar	11	55.380.812	29.687.044
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	55.380.812	29.687.044
Toplam dönen varlıklar		2.647.791.854	2.705.705.672
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	5	-	40.714
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	-	40.714
Stoklar	10	6.570.178.145	5.408.207.858
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	82.473.156.504	72.449.212.141
Maddi duran varlıklar	7	568.707.668	490.723.605
Kullanım hakkı varlıkları	7	-	12.197.877
Maddi olmayan duran varlıklar	7	550.256	2.639.168
Peşin ödenmiş giderler	11	3.110.278.578	1.643.861.330
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	3.110.278.578	1.643.861.330
Diğer duran varlıklar	11	702.686.876	584.715.905
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	11	702.686.876	584.715.905
Toplam duran varlıklar		93.425.558.027	80.591.598.598
TOPLAM VARLIKLAR		96.073.349.881	83.297.304.270

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	58.939.195	941.617
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	58.939.195	941.617
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.717.172.446	3.680.634.930
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	2.717.172.446	3.677.291.288
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	-	3.343.642
Ticari borçlar	5	601.058.638	497.214.712
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	1.096.669	2.842.078
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	599.961.969	494.372.634
Diğer borçlar	5	2.125.226	8.154.707
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	1.368.064	7.463.009
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	757.162	691.698
Ertelenmiş gelirler	5	171.659.148	491.469
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	171.659.148	491.469
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	80.632.985	5.047
Kısa vadeli karşılıklar	8	2.581.691	1.346.415
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	2.581.691	1.346.415
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	146.649.737	69.832.917
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	146.649.737	69.832.917
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.780.819.066	4.258.621.814
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	5.553.037.421	2.971.316.729
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	5.553.037.421	2.969.761.840
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	-	1.554.889
Ertelenmiş gelirler	5	185.110.121	63.474.812
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	185.110.121	63.474.812
Uzun vadeli karşılıklar	8	2.391.632	1.834.336
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	2.391.632	1.834.336
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	4.903.206.936	3.201.719.762
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.232
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		12.964.716.761	6.943.207.871
Toplam yükümlülükler		16.745.535.827	11.201.829.685
Özkaynaklar			

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş sermaye	12	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	35.505.602.203	35.505.602.203
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	12	2.525.071.358	2.525.071.358
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı			
gelirler	12	199.353.386	169.126.790
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		199.384.804	169.055.958
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(31.418)	70.832
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı			
gelirler (giderler)		(111.923.482)	(156.115.415)
- Yabancı para çevrim farkları		(111.923.482)	(156.115.415)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		29.014.948.588	25.132.169.752
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(54.509.439)	224.046.101
Net dönem karı		7.555.651.440	4.001.953.796
Toplam özkaynaklar		79.327.814.054	72.095.474.585
TOPLAM KAYNAKLAR		96.073.349.881	83.297.304.270

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	13	3.466.335.335	4.539.192.191
Satışların maliyeti	13	(677.746.025)	(1.615.370.726)
Brüt kar		2.788.589.310	2.923.821.465
Genel yönetim giderleri	14	(294.109.303)	(306.928.046)
Pazarlama giderleri	14	(19.995.334)	(21.090.790)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	8.916.025.822	7.476.887.206
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(963.081.522)	(511.908.574)
Esas faaliyet karı		10.427.428.973	9.560.781.261
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		10.427.428.973	9.560.781.261
Finansman gelirleri	16	351.403.828	334.585.661
Finansman giderleri	16	(2.385.084.120)	(3.129.581.707)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	17	1.689.575.546	350.714.699
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		10.083.324.227	7.116.499.914
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	18	(2.527.672.787)	(3.114.546.118)
- Dönem vergi gideri (-)		(106.119.182)	-
- Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)		(2.421.553.605)	(3.114.546.118)
Dönem karı		7.555.651.440	4.001.953.796
Pay başına kazanç	19	1,6098	0,8526
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		30.226.596	31.670.919
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		39.427.500	37.471.668
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(132.925)	3.700.526
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(9.067.979)	(9.501.275)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		44.191.933	(313.750.028)
- Yabancı para çevrim farkları		44.191.933	(313.750.028)
Diğer kapsamlı gelir		74.418.529	(282.079.109)
Toplam kapsamlı gelir		7.630.069.969	3.719.874.687

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar			
					Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/ azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar	
1 Ocak 2024		4.693.620.000	35.505.602.203	9.016.478.571	140.231.598	(2.775.727)		157.634.613	34.639.239.855	(23.316.280.314)	7.839.349.000	68.673.099.799
Transferler		-	-	-	-	-		-	24.553.546.055	(16.714.197.055)	(7.839.349.000)	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/ azalış ^(*)		-	-	(6.491.407.213)	-	-		-	(34.060.616.158)	40.552.023.371	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	28.824.360	2.846.559		(313.750.028)	-	-	4.001.953.796	3.719.874.687
Dönem karı		-	-	-	-	-		-	-	-	4.001.953.796	4.001.953.796
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	28.824.360	2.846.559		(313.750.028)	-	-	-	(282.079.109)
Kar payları		-	-	-	-	-		-	-	(297.499.901)	-	(297.499.901)
31 Aralık 2024	12	4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.358	169.055.958	70.832		(156.115.415)	25.132.169.752	224.046.101	4.001.953.796	72.095.474.585
1 Ocak 2025		4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.358	169.055.958	70.832		(156.115.415)	25.132.169.752	224.046.101	4.001.953.796	72.095.474.585
Transferler		-	-	-	-	-		-	3.882.778.836	119.174.960	(4.001.953.796)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	30.328.846	(102.250)		44.191.933	-	-	7.555.651.440	7.630.069.969
Dönem karı		-	-	-	-	-		-	-	-	7.555.651.440	7.555.651.440
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	30.328.846	(102.250)		44.191.933	-	-	-	74.418.529
Kar payları		-	-	-	-	-		-	-	(397.730.500)	-	(397.730.500)
31 Aralık 2025	12	4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.358	199.384.804	(31.418)		(111.923.482)	29.014.948.588	(54.509.439)	7.555.651.440	79.327.814.054

(*) SPK'nın 7 Mart 2024 tarih ve 2024/14 sayılı Bülteninde yayınlanan, Kurul'un "ilk enflasyon muhasebesi uygulaması olması nedeniyle oluşan geçmiş yıllar zararının mahsubu, enflasyon düzeltmesi nedeniyle oluşan kalemlerin kâr dağıtımı ve iç kaynaklardan sermaye artırımını karşısındaki durumu"na ilişkin 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararına istinaden, enflasyon muhasebesi uygulaması nedeniyle 2023 yılsonunda oluşan geçmiş yıllar zararı ve ilgili kalemler arasında mahsuplaşma yapılmıştır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dipnot			
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		1.285.887.231	3.869.827.477
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		7.555.651.440	4.001.953.796
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		(4.485.707.662)	(1.596.941.778)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.560.287	13.450.380
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(33.394.315)	(971.183)
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(32.088.856)	(1.686.472)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.305.459)	715.289
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	2.003.709.914	2.838.508.672
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	(181.189.176)	(231.519.387)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	2.184.899.090	3.070.028.059
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(51.779.408)	182.110.072
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.342.547.050)	(6.944.431.282)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.342.547.050)	(6.944.431.282)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	2.502.186.590	3.114.551.165
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(565.443.680)	(800.159.602)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.966.072.076)	1.221.200.725
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		170.880.300	359.370.687
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.574.689)	(3.715.078)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		175.454.989	363.085.765
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.701.200	(1.687.650)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.701.200	(1.687.650)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(3.169.863.701)	847.226.323
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(1.510.104.855)	(1.449.761.600)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		221.193.203	72.348.881
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(1.074.641)	2.228.121
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		222.267.844	70.120.760
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(4.104.862)	7.611.801
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(4.333.576)	7.389.774
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		228.714	222.027
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		307.899.880	30.229.675
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.016.326.759	1.355.862.608
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		140.563.173	691.990.347
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.875.763.586	663.872.261
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.103.871.702	3.626.212.743
Alınan faiz		182.015.529	243.614.734
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
(2.104.720.435)		(2.267.072.204)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		5.581.608	1.713.875
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		783.935	(7.503.089)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		740.074.926	1.462.514.790
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.851.160.904)	(3.723.797.780)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		104.726.888	(1.670.384.790)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	4.335.412.487	2.891.773.890
- Kredilerden nakit girişleri		4.196.245.274	2.858.663.551
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		139.167.213	33.110.339
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.665.320.270)	(1.226.141.641)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.584.372.869)	(1.193.644.564)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(80.947.401)	(32.497.077)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(4.711.556)
Ödenen temettüler		(397.730.500)	(297.499.901)
Ödenen faiz		(2.167.634.829)	(3.033.805.582)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(714.106.316)	(67.629.517)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		69.640.006	45.676.739
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(644.466.310)	(21.952.778)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.416.384.957	2.624.499.009
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(134.496.860)	(1.186.161.275)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	637.421.787	1.416.384.956

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Grup’un faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket, 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket’in kuruluş sermayesi 1 TL itibari değerde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL’lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL’lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket’in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket’in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL’ye ulaşmıştır.

Şirket’in merkez adresi “Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul”dur. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 47 kişidir (31 Aralık 2024: 42 kişi). Şirket’in Nisan 2018’de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main’dır.

Grup, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.’nin (“Ziraat Bankası”) bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25’ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK’ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket halka arz işlemini tamamlamış olup, payları 6 Mayıs 2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı ortaklık

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerinin %100’üne (31 Aralık 2024: %100) sahiptir. 27 Haziran 2019 tarihinden itibaren sermayesinin tamamına sahip olunan bağlı ortaklık Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ise 2 Ocak 2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel karşılığında Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.’ye devredilmiştir.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar hep birlikte “Grup” olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet alanları bağlı ortaklık ve iş ortaklıkları hakkında bilgi kısmında açıklanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı ortaklıklar hakkında bilgi

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkulü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arbuluculuk yapmaktır. Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 16 Haziran 2020 tarihinde Saraybosna’da kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır.

TOO Ziraat GYO Kazakistan’ın ana faaliyet konusu Kazakistan’da gayrimenkul edinmek, proje geliştirmek, gayrimenkul satış ve kiralama işlemleri yapmaktır. TOO Ziraat GYO Kazakistan, 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan’da kurulmuştur.

Önceki dönem finansal tablolarda bağlı ortaklık olarak takip edilmekte olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin (“Ziraat İşletme Yönetimi”) 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, iş, 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 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş ve faaliyetlerine başlamış olup, 2 Ocak 2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel karşılığında Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.’ye devredilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı (Devamı)

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru’ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 16 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların konsolide finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ziraat GYO d.o.o Sarajevo	100,00	100,00	100,00	100,00
TOO Ziraat GYO Kazakistan	100,00	100,00	100,00	100,00
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	100,00	-	100,00

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların finansal tabloları, faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Grup muhasebe politikalarına göre düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan varlık ve yükümlülükleri konsolide rapor tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Konsolidasyon kapsamındaki yurt dışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	25,7316	22,3134	18,7496	17,7163
Kazakistan Tengesi	0,0841	0,0737	0,0673	0,0681

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)****Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar**

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

İş ortaklığı, Grup'un anlaşmaya ilişkin varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip olmasından ziyade anlaşmanın net varlıkları üzerinde haklara sahip olmasından dolayı ortak kontrole sahip olduğu anlaşmalardır.

İş ortaklığı, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlk olarak, yatırım maliyeti işlem maliyetlerini de içeren maliyet değeri ile kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasından sonraki dönemde, konsolide finansal tablolar, önemli etkisinin veya müşterek kontrolün bittiği tarihe kadar, Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketler arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinir. İş ortaklığı ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Grup'un raporlama para birimi ise TL olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler (Devamı)**

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümleri çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmış olup, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine (“TÜFE”) göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898

TMS 29'a göre uygulanan endeksleme işlemleri özetle aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

Parasal ve parasal olmayan hesap ayrımı belirlenip, parasal aktif ve pasif kalemler bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir.

Özkaynaklar kalemi altında yer alan tutarlar, bu tutarların muhasebeleştirildiği dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)****iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**a. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği:** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)****b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

SEDDK tarafından 15 Aralık 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17’nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGG’nin Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı’na gönderdiği 7 Ocak 2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17’nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7’deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler:** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS’lere ilişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7’nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)****b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

- **TFRS 9 ve TFRS 7’deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9’un ‘işletmenin kendi kullanımı’ ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7’de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, “doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler” olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TMS 21’e ilişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)***b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)*

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
- kar veya zarar tablosunun yapısı,
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler,

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)***b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)*

TMS 8'in 30-31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

- a. **Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.**

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

- b. **Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.**

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

- c. **Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.**

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

- d. **Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.**

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)***b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)***- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve,
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

İlişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**Hasılat**

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer, Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde konsolide finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)****Hasılat (Devamı)**

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Borçlanma maliyeti olarak aktifleşen faiz giderleri dışında kalan faizler, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel, okullar, kreşler ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, emsal değeri gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi ve maliyet yaklaşımı gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m2 satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.4.3. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar altında izlenen binaların değerlemesinde TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” çerçevesinde yeniden değerlendirme modeli kullanılmaktadır. Lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarındaki bina değerleri ile ilgili binaların net defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmektedir. Değer düşüklüğüne dair bir belirtinin mevcudiyeti halinde, ilgili maddi duran varlığın geri kazanılabilir tutarı TMS 36 “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” çerçevesinde tahmin edilir ve geri kazanılabilir tutarın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.4. Maddi duran varlıklar (Devamı)**

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlık olarak Demirbaşların tahmini ekonomik ömürleri 3-5 yıl, Şirket'in genel müdürlük hizmet binası olarak kullandığı maddi duran varlığın tahmini ekonomik ömrü ise 50 yıl olarak uygulanmaktadır.

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2-3 yıldır.

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.7. Finansal araçlar**Finansal varlıklarSınıflandırma ve ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “finansal yatırımlar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerinden oluşmaktadır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir.

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)***iii) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler, Grup'un söz konusu finansal araçlarla ilgili olarak taraf olması durumunda Grup'un bilançosunda yer almaktadır.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler*Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti*

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

2.4.8. Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından mahsup edilerek muhasebeleştirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.8. Sermaye ve temettüler (Devamı)***Paylara ilişkin primler*

Paylara ilişkin primler, Grup'un aynı sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile aynı sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelir veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 19).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı (“Bedelsiz hisseler”) yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda; Grup, konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.13. İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i. Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

- i. Tarafın, Şirket ile aynı grubun üyesi olması halinde,
- ii. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da müşterek yönetime tabi ortaklık olması halinde,
- iii. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın müşterek yönetime tabi ortaklık olması halinde,
- iv. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin müşterek yönetime tabi ortaklık olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- v. İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
- vi. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde ve
- vii. (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet göstermektedir. Bunun dışında, Grup'un yurt dışındaki faaliyetleri Grup'un konsolide finansal tablosu içerisinde önemsiz bir yer tutmaktadır ve Grup yönetimi birden fazla bölüm tanımlamamıştır. Bu sebeplerden dolayı bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

2.4.15. Vergilendirme**Kurumlar vergisi**

2025 yılında devri gerçekleştirilen yurt içi bağlı ortaklık Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Türkiye'de, yurt dışı bağlı ortaklıklardan Ziraat GYO d.o.o Sarajevo Bosna Hersek'te, TOO Ziraat GYO Kazakistan ise Kazakistan'da; yurt dışı şube ise Almanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

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

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlar kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.15. Vergilendirme (Devamı)****Kurumlar vergisi (Devamı)**

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların konsolide finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. 31 Aralık 2024 tarihine kadar, Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan Şirket’in kurum kazancı üzerinden finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Grup’un kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Grup, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini “Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 19”) hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda “Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar” hesabında sınıflandırmaktadır.

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.17. Nakit akış tablosu**

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”, 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

Grup, kira yükümlülüğünü TFRS 16 uyarınca kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, Grup’un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup; defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtabilecek şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde yeniden ölçmektedir.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde yeniden ölçmektedir. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtmaktadır.

Grup, ilk kiralama süresinde veya satın alma seçeneğinin kullanılmasıyla ilgili bir değişiklik olması durumunda faiz oranındaki değişiklikleri yansıtan revize edilmiş bir iskonto oranı kullanmaktadır.

Grup ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeyen bir değişikliğe ilişkin olarak, değişikliğin uygulanma tarihinde revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranıyla indirgeyerek kira yükümlülüğünü yeniden ölçmektedir. Revize edilmiş iskonto oranı değişikliğin uygulanma tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlenmektedir. Grup kiralamanın kapsamını daraltan değişiklikler için, kullanım hakkı varlığının defter değerini kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasını yansıtabilecek şekilde azaltmaktadır. Grup, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirmektedir. Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığı üzerinde düzeltme yapılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)**

Grup, ilgili standardın istisna hükümleri doğrultusunda, 1 yıldan kısa vadeli kiralamalar için standart hükümlerini uygulamamaktadır. Grup, bu kiralamalara ilişkin kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak giderleştirerek finansal tablolara yansıtmaktadır.

Kiralama konusu varlıklar, kullanım hakkı varlıkları hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık bazda itfaya tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama ile edinilen maddi duran varlıklara ilişkin ileriki dönemlerde ödenecek anapara ve faiz toplamı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına kaydedilir. Taksit ödemelerinde, taksitde ait anapara ve faiz tutarı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına borç, faizler ise finansman giderleri hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

Finansal tabloların TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Grup, dönem içerisinde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortisman tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlendirme uygulaması ve bunun ertelenmiş vergi etkisinin muhasebeleştirilmesinde, Grup ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar,

2'nci seviye: 1'inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)****Gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)**

Tahmin, varsayım ve gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnotlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Dipnot 7 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile kullanım hakkı varlığı

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup, dönem içerisinde ilişkili taraflarla gayrimenkul alım-satımı yapması durumunda, söz konusu işlemlere ilişkin bilgilere “Dipnot 6 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde yer vermektedir.

3.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	400.366.746	1.317.195.920
- Vadesiz mevduat	62.739.746	2.722.643
<u>Ziraat Bank International A.G.’deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	2.269.707	1.786.587
<u>ZiraatBank BH d.d.’deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	99.693.361	76.654.335
<u>Kazakhstan Ziraat International Bank’taki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	130.078	10.362.812
- Vadesiz mevduat	1.722.149	8.086.808
Diğer hazır değerler		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’deki bakiyeler</u>		
- POS Hesapları	-	402.205
Toplam	566.921.787	1.417.211.310
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	155.001	1.858.428
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	596.928	-
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	2.377.756
ZiraatBank BH d.d.	7.059.148	-
Toplam	7.811.077	4.236.184
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Teknoloji A.Ş.	709.500	2.589.906
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	387.169	252.172
Toplam	1.096.669	2.842.078
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.368.064	7.463.009
Toplam	1.368.064	7.463.009
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	6.333.762.851	6.013.303.831
Kazakhstan Ziraat International Bank	1.995.386.211	634.690.914
Toplam	8.329.149.062	6.647.994.745

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Grup’un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 31 Aralık 2025			
İlişkili taraf	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.463.830.567	181.130.940	1.644.961.507
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	322.211.709	-	322.211.709
ZiraatBank BH d.d.	62.187.027	-	62.187.027
Ziraat Teknoloji A.Ş.	147.547.148	-	147.547.148
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	54.431.436	-	54.431.436
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	50.110.874	-	50.110.874
Ziraat Bank International AG	44.142.778	-	44.142.778
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	29.683.521	-	29.683.521
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	25.471.831	-	25.471.831
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	16.251.038	-	16.251.038
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	14.935.742	-	14.935.742
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	58.236	58.236
Toplam	2.230.803.671	181.189.176	2.411.992.847

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %64’ünü oluşturmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2024			
İlişkili taraf	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.294.146.399	231.358.961	1.525.505.360
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	202.365.597	-	202.365.597
ZiraatBank BH d.d.	60.686.951	-	60.686.951
Ziraat Bank International AG	47.653.147	-	47.653.147
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	34.741.782	-	34.741.782
Ziraat Teknoloji A.Ş.	62.736.134	-	62.736.134
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	19.526.216	-	19.526.216
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	11.843.020	-	11.843.020
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	7.131.210	-	7.131.210
Ziraat Dinamik Banka	13.923.245	-	13.923.245
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	4.003.844	-	4.003.844
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	160.426	160.426
Toplam	1.758.757.545	231.519.387	1.990.276.932

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %39’unu oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup’un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 31 Aralık 2025				
İlişkili taraf	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	2.174.116.202	46.775.921	-	2.220.892.123
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	9.274.574	9.274.574
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	2.600.158	2.600.158
Toplam	2.174.116.202	46.775.921	11.874.732	2.232.766.855

1 Ocak – 31 Aralık 2024				
İlişkili taraf	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.037.314.992	43.956.181	-	3.081.271.173
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	11.313.580	11.313.580
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	2.306.867	2.306.867
Toplam	3.037.314.992	43.956.181	13.620.447	3.094.891.620

İlişkili taraf işlemleri genel olarak Grup’un ana ortağı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılmaktadır. Bu işlemler, kira gelirleri, faiz ve komisyon giderleri, finansal borçlanmalar, vadeli ve vadesiz mevduat gibi işlemlerden oluşmaktadır.

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 25.259.241 TL’dir (31 Aralık 2024: 22.703.881 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	566.921.787	1.416.809.105
- Vadesiz mevduatlar	166.424.963	89.250.373
- Vadeli mevduatlar	400.496.824	1.327.558.732
Alınan çekler	70.500.000	-
Diğer hazır değerler	-	402.205

Nakit ve nakit benzerleri	637.421.787	1.417.211.310
----------------------------------	--------------------	----------------------

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(826.353)
--	---	-----------

Nakit akım tablosuna baz tutarlar	637.421.787	1.416.384.957
--	--------------------	----------------------

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2025
TL	2 Ocak 2026	38,00	386.212.049
TL	2 Ocak 2026	36,00	14.154.698
KZT	2 Ocak 2026	1,00	130.077

Toplam	400.496.824
---------------	--------------------

Nakit ve nakit benzerlerinde bu tarih var

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2024
TL	2 Ocak 2025	45,00	660.391.064
TL	31 Ocak 2025	47,00	655.287.995
TL	2 Ocak 2025	40,00	1.516.860
KZT	6 Ocak 2025	1,00	10.362.813

Toplam	1.327.558.732
---------------	----------------------

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	100.107.552	358.981.480
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	7.811.077	4.236.184
Toplam	107.918.629	363.217.664

(*) Cari dönemde şüpheli ticari alacağı ve karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1.305.459 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir).

Grup'un şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	1.305.459	-	(1.305.459)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.305.459)	-	1.305.459	-
Net değer	-	-	-	-

Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar (*)	599.961.969	494.372.634
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.096.669	2.842.078
Toplam	601.058.638	497.214.712

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri (İFM), deprem bölgesi projeleri ve diğer projeler kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	143.972	2.415.186
Toplam	143.972	2.415.186

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	1.368.064	7.463.009
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	757.162	691.698
Toplam	2.125.226	8.154.707

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	356.769.269	63.966.281
Toplam	356.769.269	63.966.281

(*) Sultanbeyli/Battalgazi, Göktürk/Eyüpsultan ve diğer satışı yapılmakta olan projeler kapsamında müşterilerden tahsil edilen tutarları içermektedir.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	77.713.653.733	69.112.840.309
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.759.502.771	3.336.371.832
Toplam	82.473.156.504	72.449.212.141

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı - 1 Ocak	69.112.840.309	62.261.660.777
Cari dönemdeki girişler	1.253.836.369	2.250.939.339
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(1.602.330.334)
Gerçeğe uygun değer artışları	8.503.601.503	6.824.807.165
Gerçeğe uygun değer azalışları	(396.357.254)	(182.110.072)
Transferler	(812.046.602)	(623.103.659)
Yabancı para çevrim farkı	51.779.408	182.977.093
Dönem sonu	77.713.653.733	69.112.840.309

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul- 31 Aralık 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları (*)
İFM Ziraat Kuleleri	-	865.784.502	-	-	7.970.837.804
Cağaloğlu Binası	-	26.119.114	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya) (*)	-	-	-	-	16.857.250
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek) (*)	-	-	-	-	119.221.934
Erenköy Binası	-	-	-	(65.000.000)	(3.549.622)
Galatasaray Binası	-	1.190.335	-	(324.350.000)	(5.903.648)
Kordon/Konak Binası	-	-	-	228.925.000	-
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd)	-	-	-	(320.666.571)	-
Balmumcu/Beşiktaş Binası	324.332.105	6.622.926	-	(330.955.031)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	29.787.387	-	-	61.559.939
Toplam	324.332.105	929.504.264	-	(812.046.602)	8.159.023.657

(*) “Değerleme Farkları” bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrimenkul için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul- 31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları (*)
İFM Ziraat Kuleleri	-	1.252.413.750	-	-	5.604.189.050
Şehremini Binası	-	-	(16.176.594)	(107.388.460)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya) (*)	-	-	(211.922.588)	-	61.019.071
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek) (*)	-	-	(426.958.084)	-	160.513.168
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	-	-	(7.318.580)	(109.178.595)	-
Mola İstanbul	-	-	-	691.012.412	60.833.122
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-1)	-	-	(944.904)	-	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-2)	-	-	(944.904)	-	-
Seyhan/Adana Arsası	-	-	(11.637.735)	(54.505.524)	-
Erenköy Binası	-	-	-	41.132.855	27.416.765
Mecidiyeköy Binası	-	-	(77.431.023)	(180.452.088)	-
Alsancak Binası	-	-	(284.982.949)	-	-
Erzurum Binası	-	-	(227.230.437)	-	-
Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası	-	-	(53.142.285)	-	2.117.487
Kahramanmaraş Binası	-	-	(65.620.258)	(5.757.766)	-
Manisa/Saruhanlı Binası	-	-	(40.536.367)	-	-
Karabağlar Binası	-	-	(110.553.730)	-	-
Muğla Fethiye Binası	-	-	(66.929.896)	66.929.897	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	705.255.017	293.270.572	-	(964.896.390)	909.585.523
Toplam	705.255.017	1.545.684.322	(1.602.330.334)	(623.103.659)	6.825.674.186

(*) “Değerleme Farkları” bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrimenkul için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı - 1 Ocak	3.336.371.832	3.896.798.263
Cari dönemdeki girişler	1.571.876.462	1.217.940.372
Cari dönemdeki çıkışlar	(740.074.926)	(287.142.540)
Gerçeğe uygun değer artışları	352.397.635	548.474.084
Gerçeğe uygun değer azalışları	(117.094.834)	(246.739.895)
Transferler	356.026.602	(1.792.958.452)
Dönem sonu	4.759.502.771	3.336.371.832

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Aralık 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
Göztepe Projesi	-	39.954.928	(517.672.659)	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	-	-	(141.690.945)	-	-
Karaköy / İstanbul Projesi	-	85.527.141	-	-	(60.318.096)
Kadıköy Osmanağa Binası	-	68.229.660	-	-	122.969.681
Bayrampaşa Projesi	-	35.711.892	-	-	10.409.936
Kordon/Konak Projesi	-	21.865.719	-	(228.925.000)	68.182.521
Karacabey / Bursa Projesi	-	5.782.261	(15.699.398)	(66.670.000)	5.489.789
Balmumcu / Beşiktaş Projesi	-	-	-	330.955.031	-
Aksaray Binası Projesi	-	-	(65.011.924)	320.666.571	69.545.353
Emirdağ / Afyon Projesi	-	40.301.992	-	-	(847.581)
Sivas / Sanayi Çarşısı	-	34.700.365	-	-	11.036.096
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	-	1.239.350.146	-	-	(40.138.074)
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	452.358	-	-	48.973.176
Toplam	-	1.571.876.462	(740.074.926)	356.026.602	235.302.801

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
Şehremini Projesi	-	604.813	-	107.388.460	(17.294.708)
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	4.475.735	-	118.023.605	4.780.362
Mola İstanbul	-	-	(53.348.874)	(683.959.467)	-
Seyhan/Adana Projesi	-	1.228.192	-	54.505.524	15.798.942
Altunizade Projesi	-	-	(63.390.844)	(399.073.363)	-
Erenköy Projesi	-	-	(47.671.205)	(579.249.141)	-
Fethiye Projesi	-	6.182.018	(84.171.999)	(66.929.897)	-
Mecidiyeköy Projesi	-	477.566	-	180.452.088	93.263.597
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	104.508.697	-	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.100.463.351	(38.559.618)	(524.116.261)	205.185.996
Toplam	104.508.697	1.113.431.675	(287.142.540)	(1.792.958.452)	301.734.189

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin (III-48.1) 9.maddesi uyarınca, Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Kuruluşta aynı sermaye konulması durumunda, konulan aynı sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

“TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama” standardı konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- Seviye: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
- Seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	82.473.156.504	-	14.103.341.381	68.369.815.123
	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	72.449.212.141	-	14.383.502.430	58.065.709.711

Grup'un 2. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Grup'un 3. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 44.379.950.788 TL'dir (31 Aralık 2024: 10.286.092.167 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada, 3 Parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 27.195,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2025 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 61.362.561.875 TL'dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 775.000 TL, bina metrekare birim emsal değeri 80.000 TL, ortak alan ve park-2 otopark alanı metrekare emsal değerleri 35.000 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pedersen Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İFM Ziraat Kuleleri Projesi "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre ana yüklenici ihalesi süreci tamamlanmış olup, 28 Mayıs 2018 tarihinde Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.048.092.029 TL bedelli inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Kule-1 ve Kule-2 bloğu için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Ana yüklenici kapsamında Kule-1 inşaat uygulamalarının tamamlanmış ve geçici kabul sürecine geçilmiş olması sebebiyle, Şirket söz konusu gayrimenkulü yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer etmiştir. Şirket, 4 Nisan 2023 tarihinde Kule-1'in Ziraat Bankası'na kiralanması ile ilgili olarak sözleşme imzalamış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.760.361.622 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 1.425.622.671 TL). Ayrıca, Şirket İFM Kule-2'in 20. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 562.799.923 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Kule-2'nin imalatları da tamamlanmış olup, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yer alan ortaklıklar taşınmıştır.

Proje geçici kabul eksikleri ve test, devreye alma işleri tamamlanmıştır.

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.298 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 265.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Levent Arsası (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 2.960.060.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 470.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Maslak Binaları

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, “Kargir 3 Blok İş Hanı” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 8.000 metrekaredir. Ana gayrimenkulde bulunan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 126.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Maslak Binaları’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.013.770.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedellerinin 161.464 TL ile 175.000 TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 11.789.076 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 37.295.120 TL).

Beyoğlu Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlı, “2 Mağaza, 1 Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 410 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 69.472.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 18 Aralık 2025 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 1.407.460.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 447.950 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 30.554.974 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 34.776.671 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Mola İstanbul**

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 98.146,22 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 17 Mayıs 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 74.240.000 TL (KDV dahil) belirlenmiş olup, Şirket 304 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümün satış vaadi ve nihayetinde satış devrine esas sözleşmeyi 73.677.000 TL (KDV dahil) bedel ile 22 Mayıs 2019 tarihinde imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri KDV hariç 695.105.000 TL’dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare birim değeri ortalama 57.040 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İlgili parselde bulunan 304 adet bağımsız bölümün Şirket’e tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Şirket’e ait bağımsız bölümler 10 yıl süreyle Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket 54.168.975 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 52.274.200 TL).

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Bina

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,07 metrekaredir. Ana gayrimenkulün 56500/77000 hisseli “Otel” nitelikli 172 nolu bağımsız bölümü Şirket’e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ziraat GYO A.Ş. ye 15 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 30.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 545.470.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 29.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 33.251 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, takibi sıra no.1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6’ya kayıtlı, “Avlulu Yapı” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 799 metrekaredir.

Almanya’da yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 9.400.000 Avro olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 23 Nisan 2018 tarihinde 10.200.000 Avro (47.578.920 TL) bedel ile satın almıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Frankfurt Ofis Binası (Almanya) (Devamı)**

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2025 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 11.045.000 EUR olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 4.500 EUR ile 4.700 EUR arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 40.070.609 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 47.653.146 TL).

Bahçekapı Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parselde kayıtlı, “Kargir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 491,50 metrekaredir.

Sermaye piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 30 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası’nın Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 590.085.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri 155.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.729.886 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 6.942.967 TL).

Taksim/İstanbul Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 411 ada, 7 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman ve 2 Dükkan” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 230,48 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince Ziraat GYO A.Ş. ye 2 Kasım 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Taksim Binası’nın pazar yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 599.150.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenen yapı metrekare emsal değeri 197.289 TL ile 1.017.391 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 6.728.160 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 6.546.317 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Şanlıurfa Otel Binası**

Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parselde kayıtlı, “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.040,72 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 36.510.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği mevcut durum değeri KDV hariç 581.860.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 25.000 TL, yapı metrekare maliyeti 21.500 TL ile 43.400 TL arasında değişmektedir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 19.746.058 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 19.958.486 TL).

Otelin 1. Etap ve 2. Etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmıştır.

Beyazıt Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 58 pafta, 225 ada, 23 parselde kayıtlı, “Arsa ve Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1926,20 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 36.600.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Beyazıt Binası’nın piyasa değer yöntemi sonucu belirlenen değeri KDV hariç 450.750.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 234.000 TL, Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 22.249.042 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 22.579.377 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Cağaloğlu Tarihi Bina**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 33 parselde kayıtlı, “Bahçeli Ziraat Bankası Binası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.248,67 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde müze-otel projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar kiracı tarafından devam ettirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 23 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 45.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 469.925.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 275.000 TL, yapı metrekare maliyeti 45.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24 Ocak 2024 tarihinde söz konusu taşınmaz parselinde ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, parsel numarası 33 olarak değişmiştir. İfraz sonucu güncel yüzölçüm 1.248,67 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Reha Turizm Ltd. Şti’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 8.416.940 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 10.240.356 TL).

Kadıköy Rıhtım Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlı, “Kargir Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 477,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 18 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kadıköy Rıhtım Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 458.465.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen ortalama metrekare emsal değeri ise 158.765 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 15.097.803 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 15.672.193 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Bahçekapı Postane Cad. Binası**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı, “Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 378,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.350.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 410.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare maliyet değeri 195.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 13.014.005 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 13.529.519 TL).

Taşınmaz üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.

Ankara Okul Binası

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, “6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.420 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 400.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 16.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 28.000 TL arasında değişmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 15.836.173 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 15.210.406 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Efes/İzmir Binası**

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 624 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 19 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Efes/İzmir Projesinin emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlenen değeri KDV hariç 380.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare değeri dükkan için 125.000 TL ve otel için 285.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselen gayrimenkulün bulvar cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batâr kat ve 7 normal kat; sokak cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batâr kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. 4.921 m² inşaat alanına sahip olan gayrimenkule ait; bodrum, zemin ve batâr katların bir bölümünde şube; kalan alanlarda ise 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiştir. Otel ve Dükân nitelikli 2 bağımsız bölümden oluşan taşınmazda tadilat işleri tamamlanmış, iskân alınmıştır. Otel ve Şube kiralanmıştır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası A.Ş.’ye ve otel işletmesine kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 13.264.374 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 12.646.276 TL).

Antalya Binası

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 12576 ada, 3 parselde kayıtlı, “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 399 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.730.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Antalya Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 310.380.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare değeri 111.567,22 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 6.114.651 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 5.629.367 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Beşiktaş Binası**

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parselde kayıtlı, “Altı Katlı Kargir İşyeri” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 393,5 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 34.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 300.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği yapı metrekare emsal değeri 216.138 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gaia Konaklama ve Restorasyon Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 8.892.813 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 8.351.969 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada, 7 parselde kayıtlı, “Dokuz Katlı Kargir Depo” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.575 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.675.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 12 Aralık 2025 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 383.960.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 94.000 TL, yapı birim maliyet değeri 35.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 9.791.315 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 4.656.830 TL).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 32 parselde kayıtlı, “Bahçeli Dükân” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 898,17 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde ofis projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar Şirket teknik personeli tarafından tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 17.760.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Cağaloğlu Binası (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 309.775.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenen yapı metrekare emsal değeri 215.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

23 Ocak 2024 tarihinde konu taşınmaza yola terk işlemi gerçekleşmiştir. 24 Ocak 2024 tarihinde ise ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, 22 parsel 32 olarak değişmiştir. Ifraz sonucu güncel yüzölçümü 898,17 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Reha Turizm’e kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 8.416.940 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 7.828.799 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirme ve tadilat işi kapsamında inşaat süreci tamamlanmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Yenişehir Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 36 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 403 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 20 Eylül 2019 tarihinde GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22.450.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Yenişehir Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 270.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 476.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 27.500 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 11.174.141 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 7.250.381 TL).

Kızılay Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada, 18 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 343 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Kızılay Binası (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 01 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kızılay Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 250.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 310.000 TL, yapı birim maliyet değeri 32.600 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Profen Akademi’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 8.274.775 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 7.777.490 TL).

Bornova Binası

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada, 131 parselde kayıtlı, “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 421,17 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.840.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 1 Aralık 2025 tarihli rapora göre Bornova Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 238.726.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değerleri 38.516 TL ile 269.615 TL arasında değişmektedir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 8.296.813 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 3.767.656 TL).

Bodrum/Muğla Projesi

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 417,89 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Mart 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket 12 Haziran 2019 tarihinde Ziraat Bankası’ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 150.100.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği taşınmaz metrekare emsal değeri 197.400 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, bina tescillidir.

Şirket, bu gayrimenkulün konut bölümlerini gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 432.500 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 403.157 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Yenişehir İhlamur Sokak Binası**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, “Betonarme Karkas Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 471 metrekaredir. Binada kat mülkiyeti kurulmuş olup 1'i dükkân, 5'i işyeri niteliğinde olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.750.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 140.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri 51.650 TL ile 95.750 TL aralığındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 4.120.765 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 3.709.492 TL).

Tünel Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 302 ada, 5 parselde kayıtlı, “Dükkân, Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 61,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.450.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2025 tarihli rapora göre Tünel Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 129.150.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 188.750 TL ile 906.250 TL aralığındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.415.140 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 1.215.766 TL).

Cebeci Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada, 6 parselde kayıtlı, “9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 408 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Cebeci Binası (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 01 Aralık 2025 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 124.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 130.000 TL, yapı metrekare maliyeti 27.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.066.239 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 1.647.949 TL).

Çankaya / Ankara Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlı, “3 Mesken Daireli Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 830 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 7 Şubat 2018 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 2.600.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu gayrimenkulü 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 01 Aralık 2025 tarihli rapora göre Çankaya Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 109.290.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değeri 103.600 TL ve yapı metrekare emsal değeri 22.200 TL ile 33.300 TL aralığındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.597.271 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 1.550.060 TL).

Karamürsel Binası

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi,100 ada, 30 parselde kayıtlı, “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 782,96 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Aralık 2025 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 55.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare arsa değeri 58.000 TL ve metrekare yapı değeri 18.200 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.176.961 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 842.747 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:****Karaköy/İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 Ada, 8 parselde kayıtlı, “Arsası Olan Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623,5 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 19 Aralık 2025 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi’nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen mevcut durum değeri KDV hariç 1.203.240.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından mevcut binanın natamam hali için takdir edilen bina metrekare emsal değeri 320.000 TL’dir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Anahtar Teslim Birim Fiyatlı Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş Sözleşmesi imzalanmış olup, iş devam etmektedir.

Kadıköy/Osmanağa Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 374 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 19 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri KDV hariç 28.213.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 10 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 470.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 680.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Arsa üzerinde bulunan eski bina riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Eski bina yıkılmış olup işyeri ve otel nitelikli yeni bina inşai faaliyetleri tamamlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Mecidiyeköy Projesi**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlı, “Altında Banka Olan Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 265,20 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 272.680.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal bedeli 45.375 TL ile 302.500 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Mevcut parselin 21,2 m² yola terki bulunmakta olup, Kentist Harita Mühendisliği ve Mim. Dan. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yürütülen süreçte belediyeden inşaat istikamet belgesi alınmıştır. Terk ve ihdas işlemleri devam etmektedir.

Gayrimenkul üzerinde ofis ve işyeri projesi geliştirilmektedir.

Şirket, gayrimenkulünden cari dönemde Ziraat Bankası’ndan kira geliri elde etmiş olup, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO) ile de 2024 yılında İFM Ziraat Kulelerine taşınmadan önce kira sözleşmesi bulunmaktaydı. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 4.538.904 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 7.442.707 TL).

Bayrampaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 58 parselde kayıtlı, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş, tapuya şerh ettirilmiş, akabinde yıktırılmıştır. Hali hazırda “Arsa” niteliğini kazanmış olan taşınmazın yüzölçümü 388,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 14 Temmuz 2020 tarihinde 128/379 hissesi devir olmuştur. 27 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın Ziraat Bankası payına isabet eden 251/379 hissesinin arsa değeri 26.269.898 TL olarak tespit edilmiş, söz konusu hisse 11 Nisan 2023 tarihinde 25.830.000 TL bedelle Ziraat Bankası’ndan satın alınarak tam hisseli duruma geçmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Bayrampaşa/İstanbul Projesi (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 01 Aralık 2025 tarihli rapora göre Bayrampaşa Arsası’nın pazar yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 233.040.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 59.124 TL ile 354.745 TL aralığındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler tamamlanmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi yazılmıştır.

Kordon/Konak Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 9 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 213 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Ekim 2021 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu taşınmazı 21 Ocak 2022 tarihinde 14.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası’ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 03 Aralık 2025 tarihli rapora göre Konak Projesi’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 228.925.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri dükkanlar için 225.000 TL ile 375.000 TL aralığında, ofisler için 152.000 TL ile 185.000 TL aralığındadır.. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmesi kapsamında yapı ruhsatı alınmıştır.

Anahtar Teslim Götürü Bedelli İşyeri ve Ofis Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler tamamlanmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada, 12 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli, 1.015,90 metrekare yüzölçümlü taşınmaz, 969 ada, 13 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli, 2.095,80 metrekare yüzölçümlü taşınmaz ve 969 ada 110 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli 349,55 metrekare yüzölçümlü taşınmazlardır. 26 Ekim 2022 tarihli değerlendirme raporlarına göre arsa değerleri sırasıyla 13.455.000 TL ve 13.545.000 TL olarak tespit edilen 12 ve 13 numaralı parseller 24 Şubat 2023 tarihinde Ziraat Bankası’ndan toplam 25.794.000 TL bedelle, 16 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporu ile 6.000.000 TL olarak değer tespiti yapılan 110 numaralı parsel 10 Mart 2023 tarihinde 6.300.000 TL bedelle Süleymanpaşa Belediyesi’nden satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Tekirdağ Süleymanpaşa 969 ada 110 ve 111 parsellerde bulunan gayrimenkullerin gelir ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değerleri sırasıyla KDV hariç 24.755.000 TL ve 115.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değerleri 110 parsel için 62.500 TL, 111 parsel için 60.555,96 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi (Devamı)**

12 ve 13 numaralı parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım çalışmaları tamamlanmıştır. Parsellerin önce 1.212,63 m² yola terki sonra da tevhid işlemleri gerçekleşmiş olup, nihai olarak 1.899,07 m² yüzölçümlü 111 numaralı parsel oluşmuştur.

İSVAN Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Tic. A.Ş. (Servotel Corporation Lisans) firması ile boş arsa durumunda bulunan gayrimenkullerin en iyi kullanımına yönelik fizibilite çalışmaları kapsamında sözleşme imzalanmış olup, çalışmalar sonucunda “Yurt” ve “Otel” fonksiyonunun parsellerin en iyi kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır. Proje çalışmaları bu yönde devam etmektedir. Yurt projesi için yapı ruhsatı alınmıştır.

Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi, 6059 ada, 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.233,46 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 13 Mart 2023 tarihinde Açık Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun

değeri 21.390.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket’e 6 Temmuz 2023 tarihinde 19.500.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18 Aralık 2025 tarihli rapora göre Sivas/Sanayi Çarşısı Arsası’nın gerçeğe uygun değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç 166.465.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği arsa metrekare değeri 97.000 TL ve yapı metrekare maliyeti 38.500 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış olup, Sivas Sanayi Çarşısı Projesi geliştirilmektedir. Toplam yaklaşık 4.897 m² inşaat alanına sahip projenin; zemin, 1. ve 2. katları Banka Şubesi, Para Grup Merkezi (PGM) ve Merkez Bankası birimleri, 3.,4. ve 5. normal katlarda 12 adet konut yer almaktadır. Proje çalışmaları tamamlanmıştır.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Konut ve İş Yeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Şehremini Projesi**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, “İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 221,74 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2025 tarihli rapora göre Şehremini Binası’nın pazar yaklaşımı yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 82.490.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 372.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde 11 Mart 2024 tarih 9503 yevmiye numaralı riskli yapı beyanı bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde dükkân ve ofis projesi geliştirilmektedir.

Mevcut binanın yıkım işlemi ve tapu cins değişikliği süreci tamamlanmıştır.

Seyhan/Adana Projesi

Adana İli, Seyhan İlçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 ada, 53 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmaz 819,85 metrekare yüzölçümüne sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 23 Mart 2023 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın değeri 28.300.000 TL olarak tespit edilmiş, taşınmaz 7 Haziran 2023 tarihinde Ziraat Bankası’ndan 27.555.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 09 Aralık 2025 tarihli rapora göre Adana Seyhan Projesi’nin pazar yaklaşımı yöntemi ve proje geliştirme yaklaşımı yönteminin ortalaması ile belirlenen değeri KDV hariç 68.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri yaklaşık 82.942 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında proje sözleşmesi imzalanmıştır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

Emirdağ/Afyon Projesi

Afyon İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada, 1 parselde kayıtlı, “Kargir Üç Katlı Ve Dört Lojmanı Banka Ve Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın yüzölçümü 397 metrekaredir. 16 Kasım 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 7.000.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 31 Mart 2023 tarihinde 6.530.000 TL bedelle Ziraat Bankası’ndan satın alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)****Emirdağ/Afyon Projesi (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ ye hazırlatılan 15 Aralık 2025 tarihli rapora göre Afyon Emirdağ Arsası’nın pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 107.970.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 27.850 TL ile 34.116 TL aralığında olup, dükkanlar için 91.750 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan yapı, riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yıktırılmıştır. Anahtar Teslim Götürü Bedelli Dükkan ve Konut Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir. Geçici kabulü yapılmıştır.

Balmumcu Projesi

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1463 ada 146 parselde kayıtlı, “Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.700,51 metrekaredir.

Gayrimenkul, Ziraat Bankası’ndan 30 Haziran 2025 tarihinde 295.175.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 23 Aralık 2025 tarihli rapora göre pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 386.942.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 215.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

”Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi” imzalanmıştır. Bu doğrultuda proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Aksaray Projesi (Cerrahpaşa Cad.)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlı, “Kargir Banka Binası ve Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 426 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.090.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 17 Aralık 2025 tarihli rapora göre Aksaray Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 325.200.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği taşınmazın metrekare emsal değeri ortalama 150.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankasına kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 6.132.428 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 6.979.729 TL).

Taşınmaz üzerinde Ofis ve Dükkân Projesi geliştirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Saraybosna (Sarajevo) Binası

Zmaja od Bosne 47c, Novo Saraybosna Belediyesi, Saraybosna Kantonu/Bosna Hersek Federasyonu Bosna Hersek adresinde kayıtlı, “Ticari Garaj”, “Ofis Binası” ve “Konut” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 989 metrekaredir.

Bosna Hersek ’de değerlendirme hizmeti vermekte olan Jelena Obradovi ć Balavac tarafından hazırlanan 25 Ekim 2019 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 34.000.000 KM olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 22 Haziran 2020 tarihinde 34.000.000 KM (133.280.000 TL) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Adnan Mehmedagić tarafından hazırlanan 15 Aralık 2025 tarihli raporda Saraybosna Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 49.406.000 KM (1.241.812.399 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)

Mülkiyeti TOO Ziraat GYO Kazakistan’a ait olan, Almatı İli, Bostandık İlçesi, Klochkova Sokağı, No:132 “Ofis” nitelikli gayrimenkulün arsa yüzölçümü 4.769 metrekaredir.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Almatı Değerleme Merkezi tarafından hazırlanan 27 Mart 2024 tarihli raporda Kazakistan Ofis Binası’nın emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi sonucuna göre bulunan değerlerin aritmetik ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 593.286.271 KZT (42.553.879 TL) olup, Şirket bu taşınmazını 22 Mayıs 2024 tarihinde 593.286.271 KZT (41.209.664 TL) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan PKF Gayrimenkul Değerleme firması tarafından hazırlanan 12 Aralık 2025 tarihli raporda yatırım amaçlı gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.856.492.000 KZT (1.303.720.772 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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 sözleşme imzalanmıştır. İnşaat süreci devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Teknoloji A.Ş., Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO), Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay), Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Ziraat Finansal Kiralama A.Ş., Ziraat Bank International A.G. ve ZiraatBank BH d.d. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.406.669.678	2.033.874.397
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.847.115.676	5.103.704.628
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	168.878.355	230.346.224
Toplam	6.422.663.709	7.367.925.249

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1. Maddi duran varlıklar

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hizmet binaları	562.799.923	481.002.722
Demirbaşlar	15.191.545	17.509.528
Birikmiş amortismanlar (-)	9.283.800	7.788.645
Toplam	568.707.668	490.723.605

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar (*)	481.002.722	16.938.477	-	64.858.724	562.799.923
Demirbaşlar	17.509.528	1.239.845	(3.557.828)	-	15.191.545
Birikmiş amortisman (-)	7.788.645	1.720.277	(225.122)	-	9.283.800
Net defter değeri	490.723.605	16.458.045	(3.332.706)	64.858.724	568.707.668

(*) Şirket’in İFM Ziraat Kuleleri Kule-2’nin 20. Katını Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanması sebebiyle, söz konusu katın maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan gerçeğe uygun değerini içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE KULLANIM HAKKI VARLIĞI (Devamı)

7.2. Kullanım hakkı varlıkları

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maliyet	-	44.870.321
Binalar	-	44.870.321
İtfa Payı (-)	-	32.672.444
Binalar	-	32.672.444
Net Defter Değeri	-	12.197.877

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Haklar	5.243.832	7.267.612
Birikmiş amortismanlar (-)	4.693.576	4.628.444
Toplam	550.256	2.639.168

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	7.267.612	-	(2.023.780)	5.243.832
Birikmiş amortisman (-)	4.628.444	777.579	(712.447)	4.693.576
Net defter değeri	2.639.168	(777.579)	(1.311.333)	550.256

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	2.391.632	1.834.336
Kullanılmamış izin karşılığı	2.581.691	1.346.415
Toplam	4.973.323	3.180.751

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.834.336	2.772.661
Hizmet maliyeti	244.063	543.346
Faiz maliyeti	210.984	417.497
Ödenen tazminatlar	-	-
Aktüeryal fark	(102.250)	290.985
Parasal kayıp/kazanç	204.499	(2190.153)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.391.632	1.834.336

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aktüeryal varsayımlar kullanılmaktadır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar, %3,85 (31 Aralık 2024: %3,75) net iskonto oranı kullanılmak suretiyle, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2024: 46.655,00 TL) tavan tutarı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Grup'un taraf olduğu davalar

Grup portföyünde yer alan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'ne ilişkin 2024 yılı emlak vergisi matrahı ve emlak vergisi tutarının, Ümraniye Belediyesi tarafından Emlak Vergisi Kanunu'na ve ilgili yasal düzenlemelere aykırı olarak hatalı ve fazla hesaplandığı, bu kapsamda Ziraat Kuleleri'ne ilişkin 2024 yılı emlak vergisi tutarının Belediye tarafından dönem başında 12,5 milyon TL olarak tahakkuk ettirilmesine rağmen, sonrasında 111,6 milyon TL olarak güncellendiği görülmüştür. İlgili emlak vergisi birinci taksiti, Şirket tarafından, yasal düzenlemelere uygun şekilde olması gereken ve ilk tahakkuk ettirilen tutar üzerinden süresi içerisinde ödenmiş olup, Belediye tarafından fazla talep edilen tutarın iptali için, Şirket tarafından Ümraniye Belediyesi aleyhine, 31 Mayıs 2024 tarihinde Vergi Mahkemesinde iptal davası açılmıştır. Belediye ile yapılan görüşmeler neticesinde, 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla emlak vergisi toplam borç tutarı 29,5 milyon TL olarak güncellenmiş olup, önceki dönemlerde ödenen tutarlar mahsup edilerek bakiye emlak vergisi borcu 15,9 milyon TL olarak ödenerek sulh sağlanmıştır. Belediye ile uzlaşa sağlandığına ilişkin durum 31 Aralık 2024 tarihinde ilgili mahkemeye bildirilmiş ve Vergi Mahkemesinin 23 Ocak 2025 tarihli gerekçeli kararıyla dava sonuçlanmıştır. Söz konusu sonuçlanmış dava dışında, Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Ümraniye Belediyesi ile olan emlak vergisi kaynaklı dava ve devam eden önem düzeyi düşük 8 adet dava bulunmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	3.903.257.430	2.471.447.036
Toplam	3.903.257.430	2.471.447.036

(*) İFM Ziraat Kuleleri projesi, Bayraklı/İzmir projesi, Sultanbeyli Projeleri, Mola İstanbul Projesi ile diğer projeler için proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektupları ile satış vaadi sözleşmesi kapsamında alınan ipotekleri içermektedir.

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	321.886	7.731.431
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	1.106.233.066	106.233.066
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.106.554.952	113.964.497

(*) Grup'un ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, elektrik dağıtım şirketleri ve belediyelere vermiş olduğu teminat mektuplarını içermektedir.

(**) Grup'un devam eden projelerindeki konut veya ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında bankalardan konut/işyeri kredisi kullanması durumunda, söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük tutarlarını içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	58.939.195	941.617
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	58.939.195	941.617

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Banka kredileri	2.717.172.446	3.677.291.288
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	3.343.642
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.717.172.446	3.680.634.930

Uzun vadeli borçlanmalar

Banka kredileri	5.553.037.421	2.969.761.840
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.554.889
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	5.553.037.421	2.971.316.729
Toplam finansal borçlanmalar	8.329.149.062	6.652.893.276

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2025	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2025
Banka kredileri	6.647.994.745	4.335.412.487	(1.665.320.270)	(1.370.582.463)	381.644.563	8.329.149.062
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	6.647.994.745	4.335.412.487	(1.665.320.270)	(1.370.582.463)	381.644.563	8.329.149.062

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2025	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2025
Banka kredileri	6.606.094.078	2.891.773.890	(1.226.141.641)	(2.223.272.238)	599.540.656	6.647.994.745
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	6.606.094.078	2.891.773.890	(1.226.141.641)	(2.223.272.238)	599.540.656	6.647.994.745

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	4.898.531	8.201.952
Dönem içi girişler	-	4.151.915
Dönem içi ödemeler	-	(7.937.998)
Faiz giderleri (*)	(3.742.412)	3.226.442
Parasal kayıp/kazanç	(1.156.119)	(2.743.780)
Dönem sonu bakiyesi	-	4.898.531

(*) Hesaplamaya konu kira ödemelerinde gerçekleşen güncelleme sonucu, kira bedelinin önem düzeyi düşük bir tutara gerilemiş olması sebebiyle ortaya çıkan tasfiye tutarını da içermektedir.

10. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Malatya/Battalgazi Projesi	838.928.853	430.171.092
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	394.598.438	355.062.951
Altunizade/İstanbul	64.129.755	64.129.755
Kahramanmaraş	7.597.026	7.597.026
Adıyaman Projesi (**)	547.923.591	-
Bursa Karacabey Şube Projesi	53.698.446	-
Erenköy/İstanbul - Dükkan	65.000.000	-
Erenköy/İstanbul - Konut	13.640.451	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(209.975.361)	-
Toplam kısa vadeli stoklar	1.775.541.199	856.960.824

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Stoklar (Uzun vadeli)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bayraklı/İzmir Projesi	3.233.596.385	3.207.580.588
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	1.217.683.247	571.999.475
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	244.237.027	242.150.807
İskenderun/Hatay Projesi	516.739.384	515.388.543
Adıyaman Projesi (**)	-	346.864.670
Kahramanmaraş Projesi	517.429.254	261.784.657
Antakya/Saraycık Projesi	303.060.185	134.819.098
Antakya/Günyazı Projesi	363.885.571	127.620.020
Galatasaray Binası Projesi	324.350.000	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(150.802.908)	-
Toplam uzun vadeli stoklar	6.570.178.145	5.408.207.858
Toplam stoklar	8.345.719.344	6.265.168.682

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in halihazırda satışta bulunan Altunizade/İstanbul'da 1 adet konut, Erenköy/İstanbul'da 1 adet konut ile 3 adet dükkan, Kahramanmaraş'ta 2 adet ofis ve Karacabey/Bursa'da Şube Binası stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Altunizade/İstanbul'da 2 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır).

(**) Söz konusu proje, önceki dönemde Uzun Vadeli Stoklar'da takip edilmekte iken, projenin 2026 yılı içerisinde tamamlanması öngörüldüğünden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Stoklar'a sınıflanmıştır.

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler

Bayraklı/İzmir Projesi

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada, 1 parsel, 40021 ada, 1 parsel, 40022 ada, 3 parselde kayıtlı, “Arsa” niteliğinde olan gayrimenkullerin yüzölçümleri sırasıyla 5.000, 8.776,46, 42.069,51 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen paylarının yarısı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na 29 Mayıs 2023 tarihinde devredilmiştir. Güncel durumda Şirket mülkiyetindeki toplam arsa alanı 21.958,74 metrekaredir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 40022 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde homeofis, ofis, konut, ticaret nitelikli yaklaşık 306.707 m² inşaat alanından oluşan karma proje için inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 14.241,06 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 28 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 263.000.000 TL belirlenmiş olup, tüzel kişiler tarafından Şirket’e 17 Ağustos 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Sultanbeyli/Mimarsinan Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 28 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 5.297,87 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 18 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 111.200.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket’e 17 Ağustos 2023 tarihinde 97.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 12 Aralık 2023 tarihinde konu taşınmaz üzerinde tevhid işlemi gerçekleşmiş olup, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller 28 numaralı parsel olarak değiştirilmiştir. Proje çalışmaları devam etmektedir.

Hatay/İskenderun Projesi

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada, 5 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 10.500 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 5 Ekim 2023 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 252.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket’e 6 Kasım 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Adıyaman Projesi

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 19.627,81 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 22 Aralık 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 228.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket’e 19 Ocak 2024 tarihinde 225.719.815 TL bedelle devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Adıyaman Projesi (Devamı)

Proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Konut Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Kahramanmaraş Projesi

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada 2 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 12.545,05 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 21 Aralık 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 163.500.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket’e 19 Ocak 2024 tarihinde 163.085.650 TL bedelle gerçek kişilerden satın alınmıştır.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Hatay Antakya Projesi

Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 2734 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 4.919,99 metrekaredir. Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi, 3310 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü ise 4.935,09 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 31 Ocak 2024 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Günyazı Mahallesi’nde bulunan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 79.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişilerden 26 Mart 2024 tarihinde 74.000.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 31 Ocak 2024 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Saraycık Mahallesi’nde bulunan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 86.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişilerden 26 Mart 2024 tarihinde 76.000.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Malatya/Battalgazi Projesi

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 19.242,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 11 Ekim 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 55.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket’e 19 Ekim 2023 tarihinde 50.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, geçici kabulü yapılmıştır.

Göktürk/Eyüpsultan Projesi

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada, 1 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.248,00 metrekare ve 2 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.753,26 metrekare olmak üzere toplam 51.001,26 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ocak 2022 tarihinde Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün toplam gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu taşınmazın 1/10 hissesini 2 Şubat 2022 tarihinde 49.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası’ndan satın almıştır.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Villa ve konut niteliğindeki bölümlerden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Galatasaray Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman, İki Dükkan” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 130,25 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Taşınmazımızın tapu kayıtlarında İstanbul Belediyesi lehine irtifak hakkı tesisi terkin işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.704.341 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 6.614.059 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirmeli tadilatına yönelik “Anahtar Teslim Götürü Bedel Güçlendirme ve Tadilat Yapım İşi” sözleşmesi imzalanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	62.621.839	16.054.418
- İFM Ziraat Kuleleri	-	15.845.336
- Adıyaman Projesi	58.956.733	-
- Diğer	3.665.106	209.082
Diğer peşin ödenmiş giderler ^(*)	8.763.616	20.199.940
Toplam	71.385.455	36.254.358

(*) Arsası alınmış ancak henüz proje aşamasına geçmemiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yapılan harcamaları da içermektedir.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	1.081.966.671	1.027.380.413
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	231.117.194	268.568.255
- Malatya Projesi	4.138.158	74.917.210
- İFM Ziraat Kuleleri	2.107.996	19.949.262
- Göztepe Projesi	-	19.427.670
- Bayraklı/İzmir Projesi	242.214.858	-
- Antakya Projeleri	55.067.341	-
- Kahramanmaraş Projesi	48.621.727	-
- Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan)	319.498.589	617.317.860
- Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi	17.438.185	-
-İskenderun Projesi	99.121.933	-
- Diğer	62.640.690	27.200.156
Diğer peşin ödenmiş giderler ^(*)	2.028.311.907	616.480.917
Toplam	3.110.278.578	1.643.861.330

(*) Grup koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Grup’a ait olmayan işlemlere ilişkin tutardan oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli KDV alacakları	26.723	2.875.863
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	54.192.538	24.099.041
Verilen depozito ve teminatlar	1.161.551	2.712.140
Toplam	55.380.812	29.687.044

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli KDV alacakları	702.686.876	584.715.905
Toplam	702.686.876	584.715.905

Diğer yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	57.525.514	29.092.269
Alınan depozito ve teminatlar	86.751.179	39.018.277
Diğer yükümlülükler ^(*)	2.323.343.695	706.584.603
Toplam	2.467.620.388	774.695.149

(*) Grup koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Grup’a ait olmayan işlemlere ilişkin tutardan oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	Grubu	(%)	31 Aralık 2024	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	15,22	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	65,84	3.090.371.040	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	18,94	889.029.831	B
Toplam	100	4.693.620.000		100	4.693.620.000	

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket’in sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 263.758.000 TL’si nakden 1.036.242.000 TL’si aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket’in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı, 1.032.988.769 TL nakdi sermaye olmak üzere 3.520.215.000 TL’ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirket sermayesinin %25’inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul’un ilgili pazarında işlem görmesi için Sermaye Piyasası Kurulu’na yapılan başvuru sonuçlanmış olup, 28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci ile toplam ihraç miktarının %68’i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25’i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7’si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır. 1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla net 1.877.448.000 TL nakit elde edilmiştir. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket’in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL’ye ulaşmıştır.

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede 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 aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket’in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni’ne istinaden hazırladığı

TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025			
Özkaynaklar	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	48.742.807.189	35.505.602.203	(13.237.204.986)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.765.674.933	2.525.071.358	(2.240.603.575)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	29.108.867.417	29.014.948.588	(93.918.829)

31 Aralık 2024

Özkaynaklar	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	48.742.807.188	35.505.602.203	(13.237.204.985)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.765.674.933	2.525.071.358	(2.240.603.575)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21.854.294.981	25.132.169.752	3.277.874.771

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2025 itibarıyla, Grup’un sermaye düzeltme farkları 35.505.602.203 TL’dir (31 Aralık 2024: 35.505.602.203 TL). Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

12.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Paylara ilişkin primler, Grup’un aynı sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile aynı sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Grup’un, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.525.071.358 TL’lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.525.071.358 TL).

12.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerlendirme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları oluşmaktadır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	199.384.804	169.055.958
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(31.418)	70.832
Toplam	199.353.386	169.126.790

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Devamı)

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerleme yöntemi olarak “yeniden değerlendirme” yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında “Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler” altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, Şirket’in portföyünde yer alan hizmet binası olarak da kullandığı binaların yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket’in kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

12.4. Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK’nın Seri: II. No: 19.1 sayılı “Kar Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 7 Mayıs 2025 tarihinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurulu’nda alınan karara istinaden, (enflasyon muhasebesi kapsamında endeksleme yapılmamış orijinal tutarları göstermek üzere) yasal kayıtlara göre hesaplanan 999.307.102 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5’i olan 49.965.355 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. Kalan 949.341.747 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârına, yıl içerisinde yapılan 6.000.000 TL tutarındaki bağışın eklenmesi suretiyle bulunan 955.341.747 TL tutarındaki Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârından; Şirketin ödenmiş sermayesinin %5’ine tekabül eden 234.681.000 TL tutarında Ortaklara Birinci Kâr Payı, bakiye tutardan 51.921.524 TL Ortaklara İkinci Kâr Payı ve Ortaklara İkinci Kâr Payı üzerinden ise %10 oranında ve 5.192.152 TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayırmıştır.

955.341.747 TL tutarındaki Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %30’luk kısmı olan toplam 286.602.524 TL kâr payı pay sahiplerine dağıtılmış olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Gayrimenkul satış gelirleri	1.089.341.441	2.648.334.107
Yurt içi kira gelirleri	2.270.664.089	1.776.429.297
Yurt dışı kira gelirleri	106.329.805	108.340.097
İşletme yönetimi gelirleri	-	6.088.690
Toplam hasılat	3.466.335.335	4.539.192.191

1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde hasılat tutarının 2.230.803.671 TL’si (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 1.758.757.545 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup’un satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satılan gayrimenkul maliyeti	674.685.259	1.607.733.481
İşletme yönetimi maliyetleri	-	3.506.922
Diğer satış maliyetleri	3.060.766	4.130.323
Toplam satışların maliyeti	677.746.025	1.615.370.726

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup’un genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	67.438.903	81.029.566
Personel ücret ve giderleri	130.072.716	107.638.454
İşletme giderleri	41.025.187	38.266.176
Bilgi teknolojileri giderleri	11.854.230	16.717.863
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.181.154	13.398.455
Danışmanlık giderleri	8.555.190	7.558.872
Hukuk giderleri	1.692.351	1.778.458
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	6.486.590	4.186.337
Diğer giderler	24.802.982	36.353.865
Toplam	294.109.303	306.928.046

(*) Grup’un portföyünde bulunan gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerini de içermektedir.

Grup’un pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	19.995.334	21.090.790
Toplam	19.995.334	21.090.790

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	8.855.999.138	7.373.281.249
Diğer gelirler (*)	60.026.684	103.605.957
Toplam	8.916.025.822	7.476.887.206

(*) Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemi tutarı, 13.480.968 TL tutarındaki gecikme bedelleri, 16.480.246 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 13.272.164 TL tutarındaki gider iadeleri, 3.489.382 TL tutarındaki iştirak satış geliri, 4.741.187 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülüklerden kaynaklı gelirler ile 8.562.737 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 34.154.023 TL tutarındaki gider iadeleri, 64.668.034 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 4.783.900 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışları	513.452.088	428.849.967
Stok değer düşüklüğü karşılığı giderleri	360.778.269	-
Diğer giderler (*)	88.851.165	83.058.607
Toplam	963.081.522	511.908.574

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemi tutarı, 67.474.301 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 21.376.864 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 70.106.574 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 12.952.033 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kambiyo gelirleri (*)	170.214.652	103.066.274
Faiz gelirleri	181.189.176	231.519.387
Toplam	351.403.828	334.585.661

(*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Faiz giderleri	2.258.578.208	3.098.980.485
Kredi komisyon giderleri	6.481.373	3.509.410
Kambiyo giderleri	120.024.539	27.091.812
Toplam	2.385.084.120	3.129.581.707

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Grup'un kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda yer alan parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(14.920.677.277)	(20.582.513.951)
Stoklar	1.841.002.605	13.731.142
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	24.700.867	(1.040.462)
Peşin ödenmiş giderler	276.265.127	2.794.073
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(1.449.968.501)	(2.726.449.098)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(412.768.705)	(776.149.870)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(9.055.226.728)	(7.535.462.137)
Ertelenmiş gelirler	(302.565.112)	(69.141.446)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(5.802.200.661)	(9.509.125.402)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(39.916.169)	18.329.249
Kar veya zarar tablosu kalemleri	16.610.252.823	20.933.228.650
Hasılat	(241.185.388)	(245.407.899)
Satışların maliyeti	30.609.238	31.348.014
Genel yönetim giderleri	24.821.685	33.528.375
Pazarlama giderleri	1.659.355	412.773
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16.790.918.951	21.132.949.458
Esas faaliyetlerden diğer giderler	9.093.962	8.586.083
Finansman gelirleri	(38.851.983)	(54.368.481)
Finansman giderleri	33.187.003	26.180.327
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	1.689.575.546	350.714.699

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi’nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanmıştır. Grup’un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 80.632.985 TL (31 Aralık 2024: 5.047 TL) tutarında vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 2024 yıl sonuna kadar kazançları kurumlar vergisinden istisna olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren istisnadan yararlanabilmeleri için taşınmazlardan elde edilen kazançlarının en az %50’sini kar payı olarak dağıtmaları şarta bağlanmıştır. Şirket yönetimi ilgili kanun değişiklikleri sonrasında finansal durum tablosunda taşınan tutarlar ile vergiye esas tutarlar arasındaki geçici farklardan raporlama döneminde geçerli dağıtılmamış karlar için geçerli kurumlar vergisi oranı olan %30 oranı kullanarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamıştır.

Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298/ç maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli yasal mali tablolarda uygulanan yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi varlığı	2.322.072.503	696.621.751	11.320.770.250	1.132.077.025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18.666.095.623	5.599.828.687	43.337.967.870	4.333.796.787
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(16.344.023.120)	(4.903.206.936)	(32.017.197.620)	(3.201.719.762)

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi geliri	582.501.070	174.750.321	11.320.770.250	1.132.077.025
Ertelenmiş vergi gideri	(8.654.346.420)	(2.596.303.926)	(42.466.231.430)	(4.246.623.143)
Ertelenmiş vergi gideri (Net)	(8.071.845.350)	(2.421.553.605)	(31.145.461.180)	(3.114.546.118)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar	(323.661.380)	(97.098.414)	(818.974.120)	(81.897.412)

	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(15.472.473.100)	(4.641.741.930)	(35.545.640.650)	(3.554.564.065)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(323.661.380)	(97.098.414)	(818.974.120)	(81.897.412)
- Nakit ve nakit benzerleri	-	-	(2.479.060)	(247.906)
- Stoklar	(556.507.713)	(166.952.314)	4.314.669.810	431.466.981
- Amortismanlar	5.215.433	1.564.630	27.247.490	2.724.749
- İzin karşılığı	1.307.593	392.278	2.946.240	294.624
- Kıdem tazminatı karşılığı	2.096.047	628.814	3.380.050	338.005
- Kiralamalar	-	-	1.652.620	165.262
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(16.344.023.120)	(4.903.206.936)	(32.017.197.620)	(3.201.719.762)

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(3.201.719.762)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.604.388.760)	(3.119.822.350)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(97.098.414)	(81.897.412)
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(4.903.206.936)	(3.201.719.762)

19. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket’in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	7.555.651.440	4.001.953.796
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	1,6098	0,8526

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler ile Grup'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklı olarak Kredi riski, Likidite riski ve Piyasa riskine maruz kalmaktadır.

20.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Grup'un kiralama sözleşmeleri büyük oranda ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Grup'un sahip olduğu nakit, Şirket'in ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.811.077	100.107.552	-	143.972	566.921.787	3.181.664.033
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.811.077	100.107.552	-	143.972	566.921.787	3.181.664.033
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.236.184	358.981.480	-	2.415.186	1.416.809.105	1.680.115.688
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	4.236.184	358.981.480	-	2.415.186	1.416.809.105	1.680.115.688
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.305.459	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.305.459)	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

20.1. Kredi riski (Devamı)

20.2. Likidite riski

Likidite riski, Grup'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Grup borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2025	Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler			8.932.332.926	1.772.290.523	1.198.219.368	5.961.823.035	-
Ticari borçlar		601.058.638	601.058.638	601.058.638	-	-	-
Banka kredileri		8.329.149.062	8.329.149.062	1.169.106.659	1.198.219.368	5.961.823.035	-
Kiralama işlemlerinden borçlar		-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar		2.125.226	2.125.226	2.125.226	-	-	-

31 Aralık 2024	Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler			7.158.262.695	1.372.708.063	2.508.519.145	3.274.108.058	-
Ticari borçlar		497.214.712	497.214.712	497.214.712	-	-	-
Banka kredileri		6.647.994.745	6.647.994.745	866.883.774	2.507.154.536	3.273.956.435	-
Kiralama işlemlerinden borçlar		4.898.531	1.971.102	454.870	1.364.609	151.623	-
Diğer borçlar		8.154.707	8.154.707	8.154.707	-	-	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

20.3.Piyasa riski

Piyasa riski; faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Grup'un gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	3.757.072.629	2.506.414.613
Yükümlülükler	(2.019.532.000)	(783.784.907)
Net bilanço pozisyonu	1.737.540.629	1.722.629.706

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları orijinal döviz cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	616.596.179	-	1.351.637.995	1.788.838.455	3.757.072.629
Nakit ve nakit benzerleri	61.188.413	-	99.693.361	1.852.227	162.734.001
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	555.407.766	-	1.241.812.399	1.303.720.772	3.100.940.937
Diğer varlıklar	-	-	10.132.235	483.265.456	493.397.691

Yükümlülükler	-	-	(23.865.560)	(1.995.666.440)	(2.019.532.000)
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(1.995.386.211)	(1.995.386.211)
Diğer yükümlülükler	-	-	(23.865.560)	(280.229)	(24.145.789)
Net bilanço pozisyonu	616.596.179	-	1.327.772.435	(206.827.985)	1.737.540.629

31 Aralık 2024	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	540.456.800	16.081.798	1.202.814.846	747.061.169	2.506.414.613
Nakit ve nakit benzerleri	1.906.284	236.462	76.654.335	18.449.621	97.246.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	538.550.516	-	1.122.590.466	104.508.699	1.765.649.681
Peşin ödenmiş giderler	-	15.845.336	-	-	15.845.336
Diğer varlıklar	-	-	3.570.045	624.102.849	627.672.894

Yükümlülükler	-	-	(28.057.898)	(755.727.009)	(783.784.907)
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(634.690.914)	(634.690.914)
Diğer yükümlülükler	-	-	(28.057.898)	(121.036.095)	(149.093.993)
Net bilanço pozisyonu	540.456.800	16.081.798	1.174.756.948	(8.665.840)	1.722.629.706

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

20.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup'un maruz kaldığı kur riski, ABD Doları ve Avro'dan kaynaklanmakta olup, Grup'un kurlardaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Duyarlılık analizi, sadece dönem sonunda açık olan yabancı para cinsinden parasal kalemler için hesaplanmıştır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade etmektedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
ABD Doları - Net Etki	-	-	1.608.179	(1.608.179)
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	-	-	1.608.179	(1.608.179)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	61.659.620	(61.659.620)	54.045.680	(54.045.680)
Avro - Net varlık / yükümlülük	61.659.620	(61.659.620)	54.045.680	(54.045.680)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Bosna Hersek Markı - Net Etki	132.777.243	(132.777.243)	117.475.695	(117.475.695)
Bosna Hersek Markı - Net varlık / yükümlülük	132.777.243	(132.777.243)	117.475.695	(117.475.695)
Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Kazakistan Tengesi - Net Etki	(20.682.799)	20.682.799	(866.584)	866.584
Kazakistan Tengesi - Net varlık / yükümlülük	(20.682.799)	20.682.799	(866.584)	866.584
Kazakistan Tengesi riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

20.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

Grup faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	400.496.824	1.327.558.732
- Bankalar mevduatı	400.496.824	1.327.558.732
Finansal yükümlülükler	58.939.195	5.840.148
- Kısa vadeli borçlanmalar	58.939.195	941.617
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	3.343.642
- Uzun vadeli borçlanmalar	-	1.554.889
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	8.270.209.867	6.647.053.128
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.717.172.446	3.677.291.288
- Uzun vadeli borçlanmalar	5.553.037.421	2.969.761.840

20.4. Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Grup yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Grup pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir. Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Dipnot 6'daki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari borçları ve borçlanmaları kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

22. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

Alınan hizmetler (*)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.971.110	2.437.222
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti (**)	807.979	-
Toplam	3.779.089	2.437.222

(*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

(**) Türkiye Sürdürülebilir Raporlama Standartları (TSRS) denetimi kapsamında ödenen ücreti içermektedir.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın III. No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	535.876.199	1.320.076.938
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	90.818.875.848	78.714.380.822
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.037.444.119	1.079.920.123
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.578.121.385	1.302.518.151
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	93.970.317.551	82.416.896.034
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	6.333.762.851	6.013.303.831
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.898.531
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.368.064	7.463.009
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	79.244.313.724	72.000.596.492
	Diğer kaynaklar		8.390.872.912	4.390.634.171
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	93.970.317.551	82.416.896.034
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	400.366.747	1.315.679.059
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	532.055.160	1.317.821.806
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)	3.100.940.937	1.765.649.680
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/(I)	62.739.745	2.611.291

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%1	Azami %49	(A+C-A1)/D
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%3	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%8	%8	Azami %500	(E+F+G+H+J)/I
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	(A2-A1)/D
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	%0	Azami %10	L/D

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 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.	26.12.2025	₺61.362.561.875
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	18.12.2025	₺1.407.460.000
3	AKSARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	17.12.2025	₺325.200.000
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	18.12.2025	₺458.465.000
5	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺2.013.770.000
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺272.680.000
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	19.12.2025	₺410.000.000
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺309.775.000
9	BEYAZIT BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	19.12.2025	₺450.750.000
10	İSTANBUL-ERENKÖY BİNASI (3 DÜKKAN, 1 DAİRE)	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	7.11.2025	₺82.000.000
11	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	17.12.2025	₺380.500.000
12	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	18.12.2025	₺7.040.000
13	ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1.12.2025	₺109.290.000
14	FRANKFURT BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺11.045.000
15	MUĞLA-BODRUM PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	17.12.2025	₺150.100.000
16	KIZILAY BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1.12.2025	₺250.000.000
17	BEŞİKTAŞ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	17.12.2025	₺300.000.000
18	GALATASARAY BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺324.350.000
19	İSTANBUL-KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	10.12.2025	₺470.000.000
20	ANTALYA BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺310.380.000
21	CEBECİ BİNASI	CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.	1.12.2025	₺124.000.000
22	ŞEHREMİNİ BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺82.490.000
23	BORNOVA BİNASI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1.12.2025	₺238.726.000
24	ÇINARLI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	12.12.2025	₺383.960.000
25	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	28.11.2025	₺129.150.000
26	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺599.150.000
27	İSTANBUL-BAYRAMPAŞA PROJESİ	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1.12.2025	₺233.040.000
28	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	17.12.2025	₺140.000.000
29	YENİŞEHİR BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	17.12.2025	₺270.000.000
30	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺2.960.060.000
31	KARAKÖY/PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺1.203.240.000
32	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺590.085.000

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ	TARİH	EKSPERTİZ DEĞERİ
33	İSTANBUL/ALTUNİZADE BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺63.050.000
34	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺469.925.000
35	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	5.12.2025	₺55.000.000
36	İZMİR-BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺3.394.118.116
37	ANKARA OKUL BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺400.000.000
38	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺581.860.000
39	KOCAELİ-KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺545.470.000
40	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGIÇ	15.12.2025	₺49.406.000
41	KORDON KONAK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	3.12.2025	₺228.925.000
42	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	3.11.2025	₺417.229.301
43	MOLA-İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺695.105.000
44	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	9.12.2025	₺68.000.000
45	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	15.12.2025	₺107.970.000
46	BURSA -KARACABEY PROJESİ VE ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺71.925.000
47	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	17.12.2025	₺493.500.000
48	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	6.10.2025	₺748.130.000
49	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	18.12.2025	₺166.465.000
50	İSTANBUL- SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	19.12.2025	₺1.130.000.000
51	İSTANBUL- SULTANBEYLİ MİMARŞİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	9.12.2025	₺255.000.000
52	TEKİRDAĞ- SÜLEYMANPAŞA PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	22.12.2025	₺139.755.000
53	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺327.788.215
54	HATAY ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI MAH.)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	22.12.2025	₺283.508.841
55	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	23.12.2025	₺458.785.000
56	ADİYAMAN PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	10.12.2025	₺510.067.000
57	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME	23.12.2025	₺15.856.492.000
58	İSTANBUL-BALMUMCU PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2025	₺386.942.000

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanılmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 2025 yıl sonunda 562.799.923,- TL değer ile maddi duran varlıklar altına dâhil edilmiştir.

Adres

Finanskent Mahallesi, Finans
Caddesi,
B Blok No: 44/B, İç Kapı No: 12
Ümraniye/İSTANBUL
Telefon : +90 216 590 15 40
Faks : +90 216 590 15 45
www.ziraatgyo.com.tr

