ZİRAAT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

A.Ş.

EYLÜL 2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

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

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

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

C. FİNANSAL DURUM

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

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

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

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2026 – 30.09.2026 tarihleridir.

2. Şirket Profili

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

Vizyon

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

- ✓ 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,
- ✓ Güçlü lokasyonlarda yer alan arsalar üzerinde uluslararası standartlarda karma gayrimenkul projeleri geliştirmek,
- ✓ Depreme dayanıklı konut ihtiyacını karşılamak ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmek,
- ✓ GYO sektörünün en büyüklerinden birisi olan Şirketimizin sektördeki payını koruyarak daha yukarıya taşımak,
- ✓ Enerji verimliliğinin, atık yönetiminin, su tasarrufunun, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımının gözetildiği sürdürülebilir çözümler ve yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimi gerçekleştirmek.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.09.2026 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%
Ziraat Portföy 1. Serbest Fon	B	351.285.786	7,48%
Ziraat Portföy 2. Serbest Fon	B	260.904.378	5,56%
Diğer	B	276.839.667	5,90%
Toplam		**4.693.620.000**	**%100,00**

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

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

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

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Mevlüt ÖZDEMİR	Genel Müdür Yardımcısı	30.03.2026	Devam

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

Yönetim Kurulu, 01.01.2026-30.09.2026 tarihleri arasında 16 defa toplanmış ve 35 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

30.09.2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı brüt 28.616.645,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2026 yılı Ocak-Eylül döneminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

7. Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 ilişkilerinin 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. Komite bu doğrultuda; 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 yılda en az bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır.

İlgili dönem içerisinde Komite toplantısı gerçekleştirilmemiştir. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

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

Denetim Komitesi

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

Komite, 01.01.2026-30.09.2026 tarihleri arasında 2 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Dönem içindeki Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 01.01.2026-30.09.2026 tarihleri arasında 3 defa toplantı yapılmıştır.

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

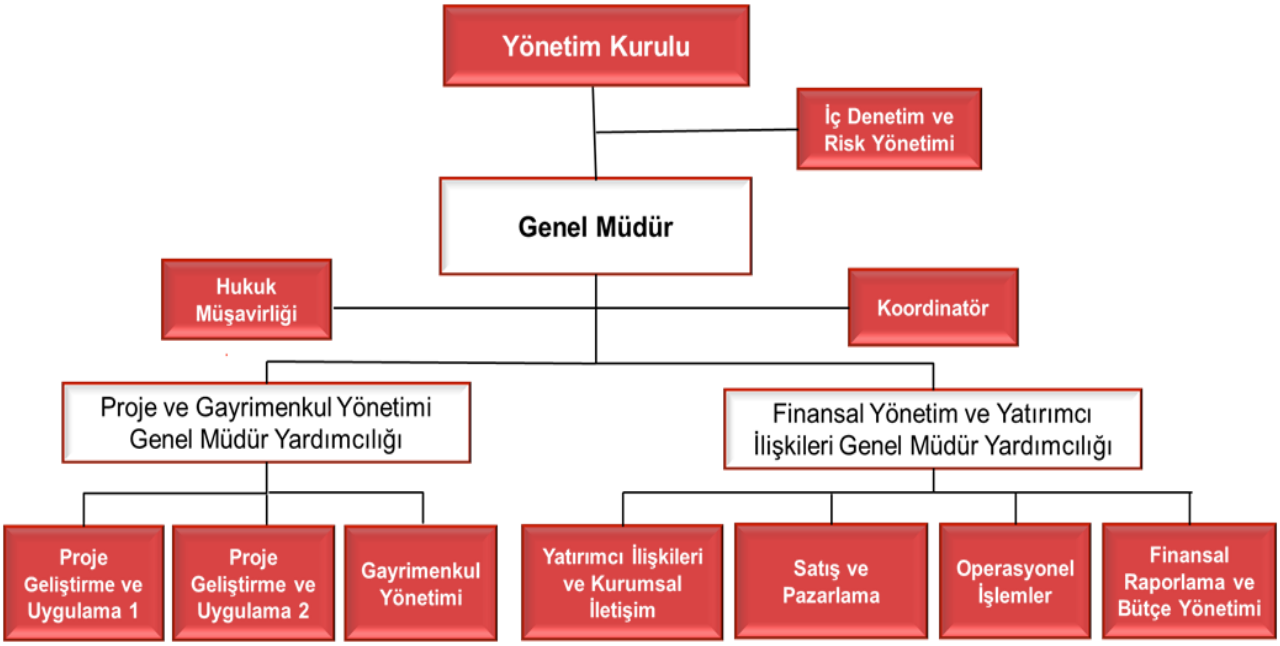
Sürdürülebilirlik Komitesi

Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetişim (ÇSY) alanlarındaki performansını iyileştirmek, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlamak ve uzun vadeli değer üretimini desteklemek amacıyla kurulmuştur. Komite, Şirketin bu alanlarda ürettiği değerin artırılması, sürdürülebilirlik stratejisinin belirlenmesi, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının tespit edilerek yönetilmesi ve ileriye dönük faaliyet ve yatırım önerilerinin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yürütmektedir.

Komite, 01.01.2026-30.09.2026 tarihleri arasında 1 defa toplanmıştır. Komite üyelerine aşağıda yer verilmektedir.

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

8. Organizasyon Yapısı



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

30.09.2026 tarihi itibarıyla konsolide personel sayısı 48'dir.

9. Kâr Dağıtım Politikası

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

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda; Yönetim Kurulumuzca, 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 2024 yılına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının, 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmesine karar verilmiş olup, anılan politika değişikliği 7 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Bu kapsamda; Kurulun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun

olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan 2025 yılı Finansal Tablolarına göre, net dönem kârından yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 436.271.519,09-TL'nin Ortaklara Kâr Payı olarak 30.06.2026 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerince onaylanmış olup, söz konusu dağıtım süreci tamamlanmıştır.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

2026 yılının ilk dokuz ayında küresel ekonomi, enerji fiyatlarındaki artış ve finansman koşullarındaki sıkılığa rağmen büyüme eğilimini korudu. Özellikle yapay zekâ altyapısına yönelik yatırımlar ve teknoloji bağlantılı üretim faaliyetleri büyümeyi desteklerken, Orta Doğu'daki çatışmaların enerji arzı ve lojistik maliyetleri üzerindeki etkileri enflasyonla mücadeleyi güçleştirdi. Ekonomik faaliyet ülkeler arasında farklılaşırken, teknoloji yatırımlarından daha fazla yararlanan ekonomilerin büyüme performansı enerji ithalatına bağımlı ülkelerden daha güçlü seyretti. Yüksek enerji maliyetleri ve talebin görece güçlü seyri, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarında ihtiyatlı duruşlarını sürdürmelerine neden oldu.

ABD ekonomisi, 2026 yılının üçüncü çeyreğinde tüketim harcamaları ve sermaye yatırımlarının desteğiyle büyüme eğilimini korudu. Özellikle teknoloji ve yapay zekâ bağlantılı yatırımlar ekonomik faaliyeti desteklerken, işgücü piyasasında istihdam artışı işgücü arzıyla genel olarak uyumlu seyretti. Bununla birlikte, enerji fiyatları ve iç talep koşulları enflasyon gerçekleşmelerinin, hedeflenen oranların üzerinde kalmasına yol açtı. Bu görünüm, ABD Merkez Bankasının (Fed) para politikasında daha sıkı bir yaklaşım benimsemesinde etkili oldu.

Fed, 2025 yılının son çeyreğinde gerçekleştirdiği toplam 75 baz puanlık faiz indiriminin ardından 2026 yılının ilk yarısında politika faizini %3,50-%3,75 aralığında sabit tuttu. Temmuz toplantısında da faiz oranını değiştirmeyen Banka, Eylül toplantısında 25 baz puanlık artırıma giderek federal fonlama faiz aralığını %3,75-%4,00 seviyesine yükseltti. Karar metninde ekonomik faaliyetin sağlam bir hızda genişlediği, tüketim harcamalarının dirençli seyrettiği ve sermaye yatırımlarının güçlü kaldığı belirtilirken, enflasyonun yüksek seviyelerde bulunmasının fiyat istikrarı açısından ilave önlem gerektirdiği vurgulandı. Eylül ayındaki faiz artırımı, Fed'in enflasyonla mücadeledeki kararlılığını ve fiyat baskılarının sürekliliğine ilişkin değerlendirmesini yansıttı.

Fed'in Eylül 2026 ekonomik projeksiyonlarında yıl sonu büyüme tahmini Haziran ayındaki %2,2 seviyesinden %2,3'e yükseltilirken, 2026 yıl sonu enflasyon tahmini %3,7 olarak açıklandı. ABD'de Eylül ayında tüketici fiyatları aylık %0,6 artarken, yıllık enflasyon %3,7, çekirdek enflasyon ise %2,6 seviyesinde gerçekleşti. Enerji fiyatlarının etkisiyle yüksek seyreden enflasyon, Fed'in sıkı para

politikası duruşunu desteklerken, enflasyonun hedefe yakınsamasının zamana yayılabileceğine işaret etti.

Euro Bölgesi'nde ekonomik faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde yüksek enerji maliyetlerine rağmen sınırlı büyüme eğilimini sürdürdü. İç talep ve hizmet faaliyetleri ekonomik görünümü desteklerken, enerji fiyatlarındaki artış sanayi üretimi ve tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturdu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayında başlattığı faiz artırım sürecine Eylül ayında devam ederek üç temel politika faizini de 25'er baz puan yükseltti. 16 Eylül tarihinden itibaren mevduat faizi %2,50'ye, temel refinansman faizi %2,65'e ve marjinal borç verme faizi %2,90'a çıkarıldı. ECB, kararında Orta Doğu'daki gelişmelerin enflasyon üzerindeki etkilerini öne çıkarırken, para politikası kararlarının ekonomik veriler ve enflasyon görünümü doğrultusunda alınacağını belirtti.

ECB'nin Eylül projeksiyonlarında Euro Bölgesi büyüme tahminleri 2026 için %0,9, 2027 için %1,4 ve 2028 için %1,5 olarak açıklandı. Aynı dönemde manşet enflasyonun sırasıyla %3,0, %2,5 ve %2,1 düzeyinde gerçekleşmesi beklendi. Eurostat verilerine göre Ağustos ayında %3,2 olan yıllık tüketici enflasyonu Eylül ayında %3,8'e yükseldi. Enerji fiyatları, enflasyondaki artışın başlıca belirleyicilerinden biri olurken, ECB'nin fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda sıkı para politikası yaklaşımını sürdürmesine neden oldu.

Çin ekonomisinde yılın üçüncü çeyreğinde sanayi üretimi ve teknoloji bağlantılı ihracat ekonomik faaliyeti desteklerken, iç talepteki zayıflık ve gayrimenkul sektöründeki sorunlar büyümeyi sınırlamaya devam etti. Çin Merkez Bankası (PBoC), Eylül ayında bir yıllık kredi referans faizini (LPR) %3,0, beş yıllık LPR'yi ise %3,5 seviyesinde sabit tutarak faiz oranlarını üst üste 16'ncı ay değiştirmedi. Eylül ayında tüketici fiyatları yıllık %0,9, aylık %0,2 artarken, çekirdek enflasyon %1,0 seviyesinde gerçekleşti. Üretici fiyatlarının ise yıllık %5,0 artması, iç talepteki zayıflığa karşın maliyet baskılarının güçlendiğine işaret etti.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 13 Ekim 2026 tarihinde yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2026 yılı büyüme tahminini Temmuz ayındaki %3,0 seviyesinden %3,1'e yükseltirken, 2027 tahminini %3,4'te korudu. IMF, yapay zekâ ve teknoloji altyapısına yönelik güçlü yatırımların büyümeyi desteklediğini, buna karşılık enerji fiyatları, jeopolitik gelişmeler ve yüksek borçluluk düzeylerinin ekonomik görünüm üzerindeki aşağı yönlü riskleri artırdığını değerlendirdi. Küresel enflasyonun 2026 yılında %4,7, 2027 yılında ise %4,1 seviyesinde gerçekleşmesi öngörüldü. Tahminler, küresel ekonominin büyüme kapasitesini korumasına karşın toparlanmanın ülkeler arasında farklılaştığına ve fiyat istikrarının orta vadeli ekonomik görünüm açısından belirleyici olmaya devam ettiğine işaret etti.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

Türkiye ekonomisi, 2026 yılının ilk yarısında küresel enerji fiyatlarının yükseldiği ve sıkı finansal koşulların korunduğu bir dönemde büyüme performansını korudu. Dezenflasyon programı kapsamında uygulanan para politikası, iç talepte daha dengeli bir görünümü desteklerken üretim,

yatırımlar ve hizmet faaliyetleri ekonomik büyümeye katkı sağladı. Yılın üçüncü çeyreğinde enflasyondaki gerilemenin yeniden belirginleşmesi ve ekonomik güven göstergelerindeki iyileşme, makroekonomik görünümü destekleyen gelişmeler arasında yer aldı.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 13 Ekim 2026 tarihinde yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2026 yılı büyüme tahminini Temmuz ayındaki %2,9 seviyesinden %2,7'ye indirirken, 2027 yılı tahminini %3,6'da sabit tuttu. Raporda, yıllık ortalama tüketici enflasyonunun 2026 yılında %31,2, 2027 yılında ise %26,5 seviyesinde gerçekleşmesi öngörüldü. İşsizlik oranının sırasıyla %8,2 ve %8,3, cari açığın GSYH'ye oranının ise %2,9 ve %2,4 olması beklendi.

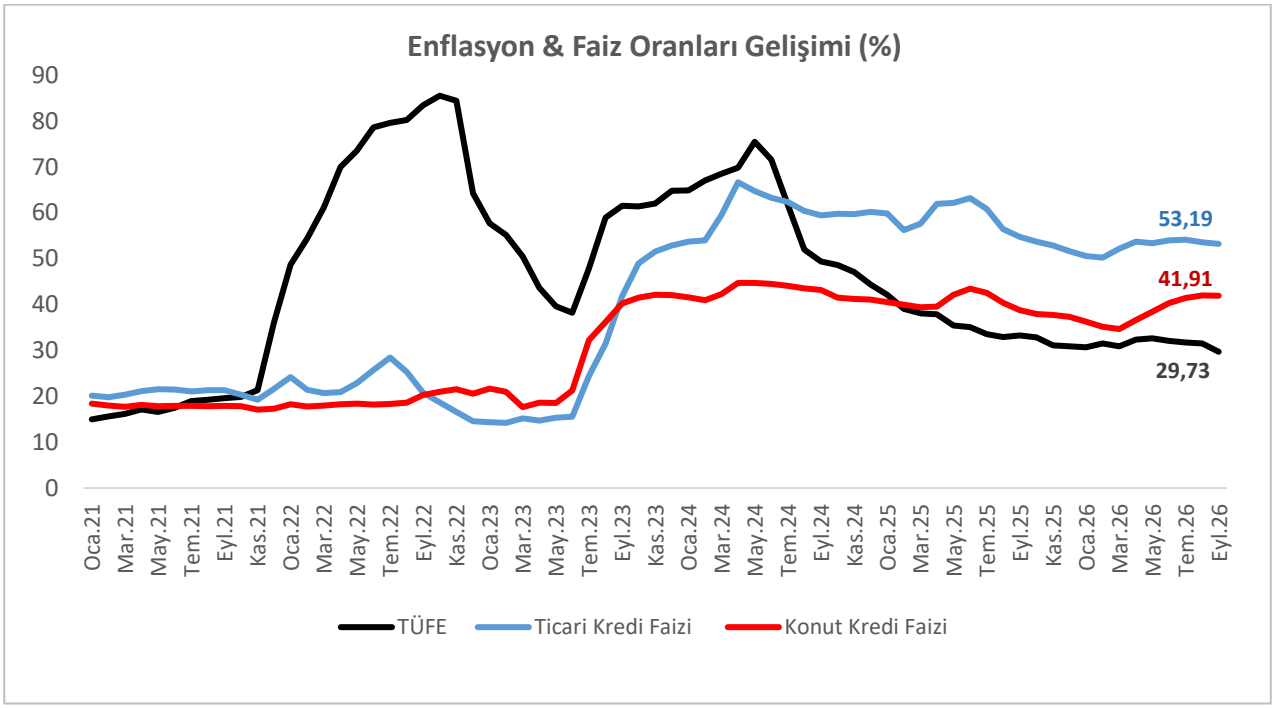
Türkiye ekonomisi, 2026 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,3, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe göre %1,1 büyüdü. Böylece ekonomi, yıllık bazda büyüme eğilimini üst üste 24'üncü çeyreğe taşıdı. Aynı dönemde hanehalkı tüketimi %3,5, gayrisafi sabit sermaye yatırımları %0,6 artış gösterirken kamu tüketimi %1,8 azaldı. Makine ve teçhizat yatırımlarındaki %1,6'lık artış üretim kapasitesini destekleyen unsurlar arasında yer aldı. Net ihracatın büyümeye 0,6 puan katkı sağlaması, büyüme kompozisyonunda dış talebin de olumlu rol oynadığını gösterdi. Üretim yönünden değerlendirildiğinde sanayi sektörü %2,4, gayrimenkul faaliyetleri %2,1 büyürken inşaat sektörü %1,9 daraldı.

2026 yılının ilk yarısında enerji fiyatlarından kaynaklanan baskıların etkisiyle dalgalı bir seyir izleyen enflasyon, üçüncü çeyrekte yeniden düşüş eğilimine girdi. Mart ayında %30,87'ye gerileyen, Haziran ayında ise %32,11'e yükselen yıllık TÜFE, Eylül ayında %29,73 seviyesinde gerçekleşti. Böylece yıllık tüketici enflasyonu yeniden %30 seviyesinin altına geriledi. Eylül ayında tüketici fiyatları aylık bazda %1,84 artarken, önceki yılın Aralık ayına göre artış %24,32 oldu.

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE), Eylül ayında aylık %2,07, yıllık bazda ise %27,38 artış gösterdi. Önceki yılın Aralık ayına göre Eylül ayındaki yurt içi üretici fiyat artışı %23,38 olarak gerçekleşti. Üretici fiyatlarındaki yıllık artış tüketici enflasyonunun altında kalırken, enerji ve ithal girdi fiyatlarındaki oynaklık maliyetler üzerindeki etkisini sürdürdü.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Ocak ayında %37'ye indirdiği politika faizini izleyen toplantılarda sabit tutarak sıkı para politikası duruşunu sürdürdü. Bununla birlikte; Ağustos ayında Mart ayı başından beri ara verilen bir hafta vadeli repo ihalelerine yeniden başlanacağı duyuruldu. Bu adımın ardından, %40 seviyesinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti, %37 olan politika faizi düzeyine geriledi. Eylül ayındaki Para Politikası Kurulu toplantısında da bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %37'de, gecelik borç verme ve borçlanma faiz oranları ise sırasıyla %40 ve %35,5 seviyelerinde korundu. Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin gerilediğine ilişkin göstergelere karşın enerji fiyatları ve jeopolitik gelişmelerin enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri devam ettirdiği belirtildi. Banka, fiyat istikrarının sağlanması amacıyla sıkı para politikası duruşunu koruyacağını vurguladı.

TCMB, 13 Ağustos 2026 tarihinde yayımladığı yılın üçüncü Enflasyon Raporu'nda 2026 yıl sonu enflasyon tahminini %26'dan %28'e yükseltirken, 2026 yılı ara hedefini %24 seviyesinde korudu. 2027 ve 2028 yılı ara hedefleri ise sırasıyla %15 ve %9 seviyelerinde korundu. Tahmin güncellemesinde enerji ve ithalat fiyatları ile gıda enflasyonuna ilişkin varsayımlar etkili oldu. Banka, parasal sıkılığın korunmasıyla iç talepteki dengelenmenin ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin dezenflasyon sürecine katkı sağlamasını beklediğini açıkladı.



Kaynak: TCMB

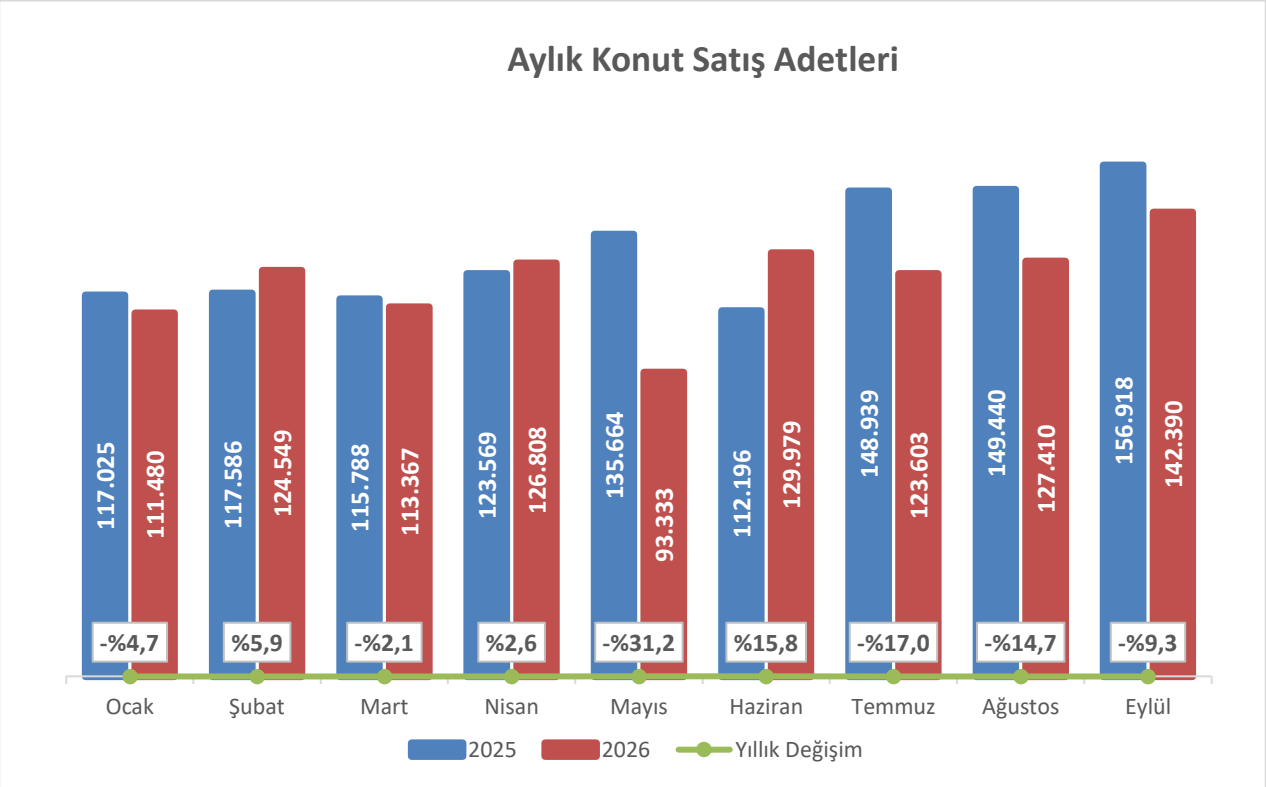
TÜİK verilerine göre ekonomik güven endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,7 artarak 101,3'e yükseldi. Aynı dönemde tüketici güven endeksi %1,3 artışla 91,9'a, reel kesim güven endeksi %0,1 artışla 102,5'e ve perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,1 artışla 111,3'e ulaştı. Hizmet sektörü güven endeksi 111,9 seviyesinde değişmezken, inşaat sektörü güven endeksi %0,2'lik sınırlı bir düşüşle 83,0 oldu. Ekonomik güven endeksinin 100 eşik değerinin üzerine çıkması ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelerde iyileşmeye işaret ederken, inşaat sektöründeki görece düşük güven düzeyi sektörel finansman ve talep koşullarının etkisini yansıttı.

Sektörel Gelişmeler:

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2026 yılının ilk dokuz ayında konut satışları, finansman maliyetlerinin yüksek seyrettiği ve reel konut fiyatlarının gerilediği bir ortamda önceki yılın altında gerçekleşti. Bununla birlikte, ipotekli satışların yıllık bazda artış göstermesi, konut finansmanı yoluyla gerçekleştirilen işlemlerin toplam piyasa içerisindeki ağırlığının arttığını gösterdi.

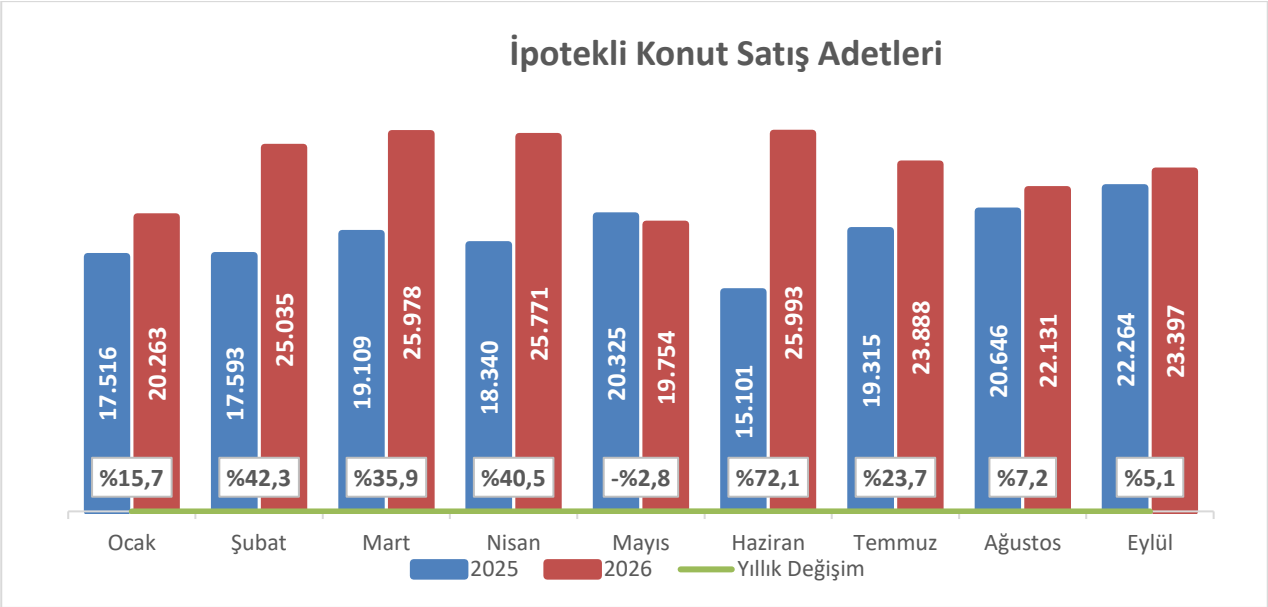
TÜİK verilerine göre Ocak-Eylül 2026 döneminde Türkiye genelinde toplam 1.092.919 adet konut satışı gerçekleşti. Satışlar, önceki yılın aynı dönemine göre %7,2 azaldı. Eylül ayında ise toplam konut satışları yıllık %9,3 azalışla 142.390 adet oldu. Aynı dönemde ilk el konut satışları %3,9 artışla

51.519 adede yükselirken ikinci el konut satışları %15,3 azalarak 90.871 adede geriledi. Eylül ayında toplam satışların %36,2'sini ilk el, %63,8'ini ikinci el konut satışları oluşturdu. İlk el satışlardaki artışa karşın ikinci el piyasasındaki gerileme, toplam satış hacmindeki düşüşün temel belirleyicisi oldu.



Kaynak: TCMB

İpotekli konut satışları, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 artarak 23.397 adet ile toplam satışların %16,4'ünü oluşturdu. Aynı dönemde diğer konut satışları %11,6 azalarak 118.993 adet seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde ise ipotekli konut satışları %24,7 artışla 212.210 adede yükselirken, diğer konut satışları %12,5 azalışla 880.709 adede geriledi. Böylece ilk dokuz ayda ipotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı yaklaşık %19,4'e ulaştı. İpotekli satışlardaki yıllık artış, toplam konut piyasasındaki daralmaya rağmen finansmanlı işlemlerin görece dirençli seyrettiğini gösterdi. Bununla birlikte, yüksek kredi maliyetleri konut talebinin finansman koşullarına duyarlılığını sürdürmesine neden oldu.



Kaynak: TCMB

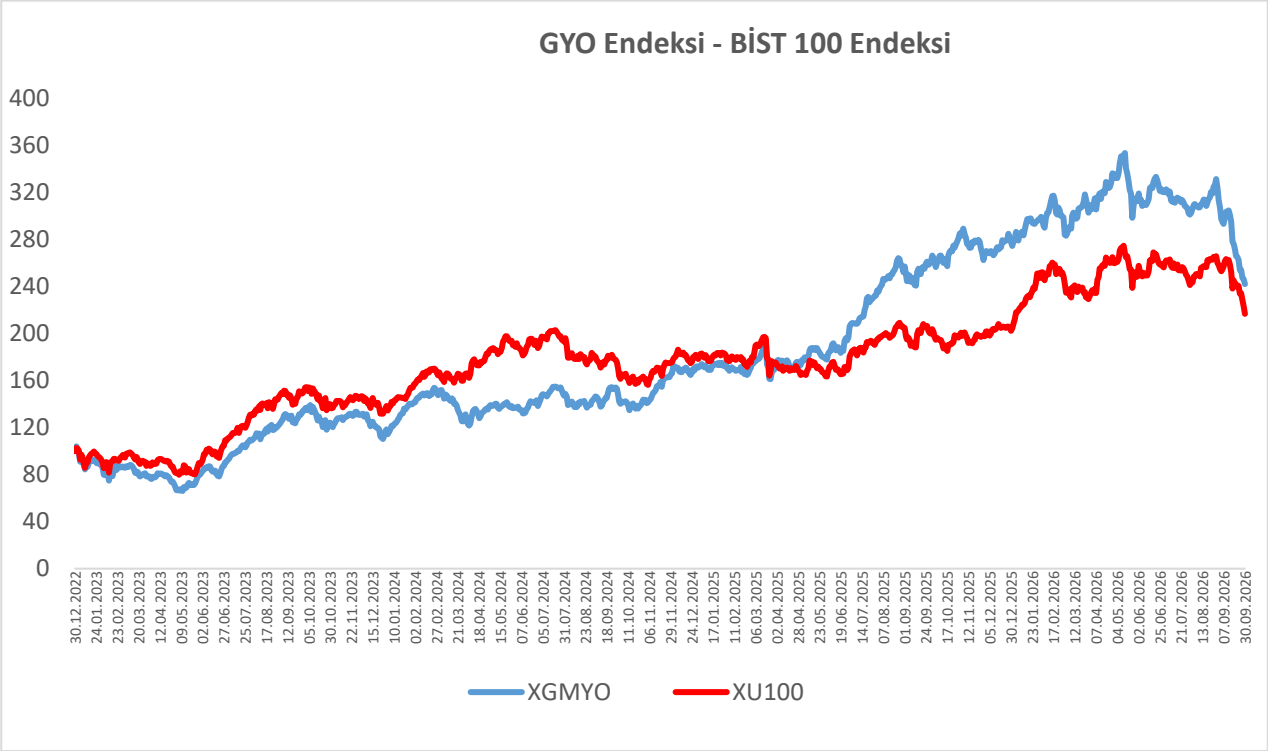
Yabancılara yapılan konut satışları, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 2.167 adet olarak gerçekleşti ve toplam satışlar içindeki payı %1,5 oldu. Ocak-Eylül döneminde ise yabancılara yapılan konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 azalarak 15.308 adede geriledi. Böylece Eylül ayında yıllık bazda kaydedilen toparlanmaya rağmen yabancı talebi, ilk dokuz ay toplamında önceki yılın altında kaldı.

TÜİK Konut Satış Sayısı, Eylül 2026	Eylül			Ocak-Eylül		
	2026	2025	Değişim(%)	2026	2025	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	**142.390**	**156.918**	**-%9,3**	**1.092.919**	**1.177.125**	**-%7,2**
İpotekli Satış	23.397	22.264	%5,1	212.210	170.209	%24,7
Diğer Satış	118.993	134.654	-%11,6	880.709	1.006.916	-%12,5
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	**142.390**	**156.918**	**-%9,3**	**1.092.919**	**1.177.125**	**-%7,2**
İlk El Satış	51.519	49.608	%3,9	359.913	362.242	-%0,6
İkinci El Satış	90.871	107.310	-%15,3	733.006	814.883	-%10,0
Yabancılara Satış	**2.167**	**1.972**	**%9,9**	**15.308**	**15.992**	**-%4,3**

TCMB tarafından yayımlanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), Eylül ayında bir önceki aya göre %1,2 artarak 239,4 seviyesine ulaştı. Endeks yıllık bazda nominal olarak %22,3 artarken, reel olarak %5,7 geriledi. Aynı dönemde Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) aylık %2,1, yıllık %26,6 artış gösterirken, reel olarak %2,4 azaldı. Her iki endeksin de reel olarak gerilemesi gayrimenkul piyasasında fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığına işaret etti.

Bölgesel veriler incelendiğinde, İstanbul'da konut fiyatları Eylül ayında yıllık %26,8, yeni kiracı kiraları ise %35,5 arttı. Her iki göstergede de İstanbul'un Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmesi, büyükşehir konut piyasasındaki fiyat ve kira dinamiklerinin ülke genelinden farklılaştığını ortaya koydu. Özellikle yeni kiracı kira artışının konut fiyatlarındaki artışın üzerinde kalması, İstanbul'da kiralık konut piyasasının görece güçlü fiyatlama eğilimini sürdürdüğünü gösterdi.

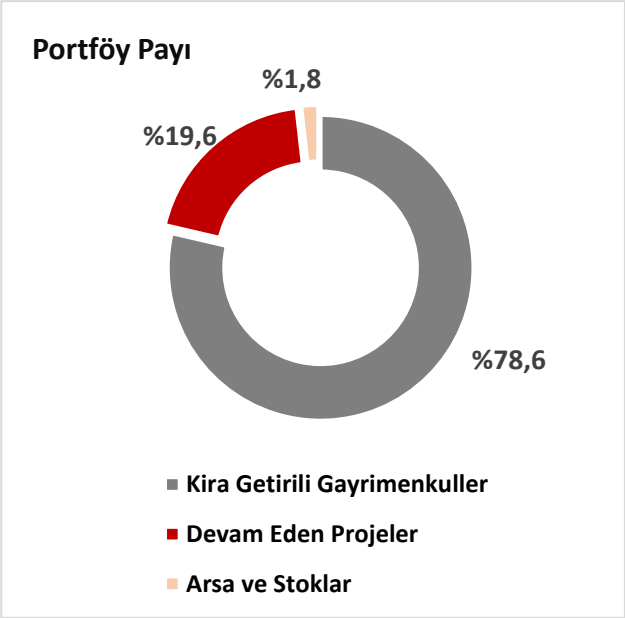
Yüksek finansman maliyetleri ve reel konut fiyatlarındaki düzeltme, gayrimenkul sektöründe yatırım kararlarının ve varlıkların gelir üretme kapasitesinin önemini artırdı. Bu ortamda düzenli kira geliri sağlayan, güçlü kiracı profiline sahip ve öngörülebilir nakit akışı sunan gayrimenkul portföyleri, uzun vadeli yatırım yaklaşımı açısından avantajlarını korudu. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bakımından ise finansman yapısı, portföy kalitesi ve sürdürülebilir kira gelirleri, sektörün ekonomik koşullara uyumunda belirleyici unsurlar olmaya devam etti.



31 Aralık 2025-30 Eylül 2026 döneminde BIST 100 Endeksi (XU100) %6,1 oranında artarken, BIST GYO Endeksi (XGMYO) %11,8 oranında değer kaybetti.

2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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.

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan kira getirili gayrimenkulleri, portföyünün %78,6'sını oluşturmakta olup, Ocak-Eylül döneminde toplam kira gelirlerinin %93,8'i ise Ziraat Finans Grubu'ndan sağlanmıştır.

Portföy Dağılımı (milyon TL)	2025 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2025 Yıl Sonu Değeri*	Eylül 2026 Lokasyon Bazında Adet	Eylül 2026 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	28	91.875	29	92.733	%78,62
Devam Eden Projeler**	24	16.046	21	23.081	%19,57
Arsa ve Stoklar	7	4.983	6	2.131	%1,81
TOPLAM	**59**	**112.904**	**56**	**117.945**	**%100,0**

* 2025 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.
**Satış amacıyla konut ya da ofis üretimine yönelik olarak yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler de tabloda "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmektedir.

Gayrimenkul portföy değeri, projelere ilişkin hakediş ödemeleri ile portföye üçüncü çeyrek içerisinde dâhil edilen Kartal Arsasının etkisiyle enflasyon endeksli yıl sonu portföy değerine göre 5 milyar TL artış göstermiştir.

Bursa-Karacabey ve Afyonkarahisar-Emirdağ binalarındaki şube hizmet alanı bölümlerinin ve İzmir-Bornova Binasının satışı ile Malatya projesinde gerçekleştirilen satışlar sonucunda, gayrimenkul satış gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %588 artarak 30 Eylül 2026 itibarıyla 1,1 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Kira getirili gayrimenkullerden elde edilen kira geliri ise yıllık bazda %5,8 artışla 2,3 milyar TL seviyesine yükselmiştir.

Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m²)	2025 Yıl Sonu Değeri * (milyon TL)	Eylül 2026 Değeri	Portföy Payı
İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	75.585	76.013	%64,45
Maslak Binaları	İstanbul	3.280	2.503	2.628	%2,23
Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.750	1.750	%1,48
Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	1.544	1.377	%1,17
Mola İstanbul	İstanbul	22.200	864	864	%0,73
Taksim Binası	İstanbul	2.080	745	745	%0,63
Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	734	734	%0,62
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	723	723	%0,61
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.375	690	614	%0,52
Kadıköy-Osmanağa**	İstanbul	2.285	-	590	%0,50
Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	584	584	%0,50
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	570	574	%0,49
Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	560	560	%0,48
Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	510	511	%0,43
Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	497	497	%0,42
Çınarlı Binası	İzmir	7.904	477	477	%0,40
Efes Binası	İzmir	4.759	473	473	%0,40
Antalya Binası	Antalya	2.782	386	386	%0,33
Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.440	385	385	%0,33
Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	373	373	%0,32
Yenişehir Binası	Ankara	3.361	336	336	%0,28
Kızılay Binası	Ankara	2.450	311	311	%0,26
Kordon Konak Binası	İzmir	1.161	285	285	%0,24
Bayrampaşa Binası***	İstanbul	1.644	-	251	%0,21
Yenişehir Ihlamur Sokak Binası	Ankara	1.770	174	174	%0,15
Tünel Binası	İstanbul	418	161	161	%0,14
Cebeci Binası	Ankara	2.358	154	154	%0,13
Çankaya Binası	Ankara	528	136	136	%0,12
Karamürsel Binası	Kocaeli	679	68	68	%0,06
Bornova Binası****	İzmir	-	297	-	-
TOPLAM		**280.586**	**91.875**	**92.733**	**%78,62**

***** 2025 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.

****** İnşaatı tamamlanan İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Projesi, "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.

***İnşaatı tamamlanan İstanbul/Bayrampaşa Binası "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.

****İzmir/Bornova Binası yılın üçüncü çeyreğinde satılmıştır.

Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m²)	2025 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Eylül 2026 Değeri (milyon TL)	Niteliği	Eylül 2026 Tamamlanma Oranı	Portföy Payı
Bayraklı	İzmir	296.620	4.020	4.537	Karma Proje	%2,9	%3,85
Levent**	İstanbul	48.745	0	3.696	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%3,13
Almatı	Almatı	39.889	1.621	2.960	Ofis ve İş Yeri	%73,1	%2,51
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.026	1.514	2.298	Konut ve İş Yeri	%61,7	%1,95
Karaköy	İstanbul	3.965	1.496	1.680	Ofis	%83,41	%1,43
Antakya	Hatay	28.622	739	1.226	Konut	%95,0	%1,04
Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	22.346	545	966	Konut	%87,0	%0,82
Adıyaman	Adıyaman	28.332	606	1.017	Konut	%84,7	%0,86
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	678	679	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	%0,58
İskenderun	Hatay	25.864	642	690	Konut	%4,8	%0,59
Göktürk	İstanbul	5.002	491	494	Konut	%100,0	%0,42
Balmumcu	İstanbul	3.643	481	481	Konut ve İş Yeri	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,41
Galatasaray	İstanbul	1.303	403	456	Ofis ve İş Yeri	%62,5	%0,39
Aksaray	İstanbul	2.657	404	405	Ofis ve İş Yeri	Mimari projeler hazırlanmıştır.	%0,34
Mecidiyeköy	İstanbul	2.343	339	340	Ofis ve İş Yeri	Mimari projeler hazırlanmıştır.	%0,29
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	18.800	304	305	Konut	İnşaat ruhsatı alınmıştır.	%0,26
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	207	265	Konut ve İş Yeri	%49,9	%0,22
Süleymanpaşa	Tekirdağ	12.641	174	191	Konaklama ve İş Yeri	İnşaat ruhsatı alınmıştır.	%0,16
Bodrum	Muğla	881	187	187	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	%0,16
Şehremini	İstanbul	1.668	103	116	Ofis ve İş Yeri	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,10
Seyhan	Adana	3.048	85	93	Ofis ve İş Yeri	Yer teslimi yapılmıştır.	%0,08
Kadıköy-Osmanağa***	İstanbul	-	584	0	Konaklama ve İş Yeri	%100,0	-
Bayrampaşa****	İstanbul	-	290	0	Ofis ve İş Yeri	%100,0	-
Emirdağ*****	Afyonkarahisar		134	0	Konut ve İş Yeri	%100,0	-
		644.532	**16.046**	**23.081**			**%19,57**

**2025 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.*
***İstanbul/Levent Arsası yılın üçüncü çeyreğinde "Projeler" altında izlenmeye başlanmıştır.*
**** İnşaatı tamamlanan Kadıköy-Osmanağa Projesi, "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.*
***** İnşaatı tamamlanan İstanbul/Bayrampaşa Binası "Projeler" kaleminden çıkarılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında izlenmeye başlanmıştır.*
******İnşaatı tamamlanan Afyonkarahisar-Emirdağ Binasının şube hizmet alanı bölümü yılın ilk çeyreğinde satılmıştır.*

Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m²)	2025 Yıl Sonu Değeri* (milyon TL)	Eylül 2026 Değeri (milyon TL)	Portföy Payı
Kartal**	İstanbul	13.615	0	1.224	%1,04
Bayraklı	İzmir	924	192	192	%0,16
Levent***	İstanbul	-	3.680	0	%0,00
TOPLAM		**14.539**	**3.872**	**1.416**	**%1,20**

**2025 yıl sonu değerlerine enflasyon endekslemesi uygulanmıştır.*
***İstanbul/Kartal Arsası yılın üçüncü çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.*
****İstanbul/Levent Arsası yılın üçüncü çeyreğinde "Projeler" altında izlenmeye başlanmıştır.*

Satışı Devam Eden Taşınmazlar

2026 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla Şirketin hâlihazırda satışta bulunan Malatya'da 122 adet konut, Kahramanmaraş'ta 2 adet ofis, Erenköy'de ise 3 adet iş yeri stoku bulunmaktadır. Yanı sıra; satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan, Göktürk ve Galatasaray, Hatay/İskenderun ve Antakya, Adıyaman ile Kahramanmaraş/Onikişubat Projeleri de "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.

Başak 1863 Sultanbeyli Projesi: İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı 14.241 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adedi konut, 17 adedi iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşan konut ve iş yeri projesinin inşaatı devam etmektedir. Projedeki konut nitelikli bağımsız bölümler 2025 yılı Ağustos ayı sonunda satışa sunulmuş olup, 30.09.2026 tarihi itibarıyla toplam 105 bağımsız bölümün satışına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Malatya Projesi: Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgenin konut ihtiyacına katkı sağlamak amacıyla geliştirilen, toplam 30.950 m² inşaat alanına sahip 10 blok ve 204 bağımsız bölümden oluşan projenin inşaatı 2026 yılında tamamlanmıştır. 30.09.2026 tarihi itibarıyla 82 bağımsız bölüm satılmış olup, kalan bağımsız bölümlerin satış süreci devam etmektedir.

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

Altunizade Projesi: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ile çatı katından oluşan ve toplam inşaat alanı 4.681 m² olan konut projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm satışa sunulmuş olup, projedeki bağımsız bölümlerin satışı yılın üçüncü çeyreğinde tamamlanmıştır.

Erenköy Projesi: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m² arsa üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire

tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Konut nitelikli 45 adet bağımsız bölümün satışı yılın ilk çeyreği itibarıyla tamamlanmış olup, dükkânlara ilişkin satış/kiralama süreci devam etmektedir.

Afyonkarahisar-Emirdağ Projesi: Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi 89 ada 1 parselde kayıtlı 397 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşaatı tamamlanan konut ve iş yeri projesindeki 9 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı 30.09.2026 itibarıyla tamamlanmıştır.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi, Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi (KMÖEB) sınırları içerisinde yer alan, 194 ada 7 parsel numaralı, 43.898,30 m² yüzölçümüne sahip, "Özel Endüstri Bölgesi" fonksiyonunda bulunan taşınmaz üzerinde ticarethane/iş yeri nitelikli proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile 28.08.2026 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12760 Ada, 1 Parsel'de kâin 37.915,84 m² yüzölçümlü ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 12759 Ada, 2 Parsel'de kâin 2.929,96 m² yüzölçümlü taşınmazlar üzerinde karma kullanımlı gayrimenkul projesinin geliştirilmesi amacıyla, Şirketimiz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ortaklığında, Halk GYO-Vakıf GYO-Ziraat GYO Adi Ortaklığı kurulmuştur. Bu kapsamda; anılan arsaların 1/3 hissesi 03.09.2026 tarihinde 1,2 milyar TL (KDV hariç) bedelle satın alınmıştır.

Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

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

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT'dir. KZI Bank'a ait, 24.518 m² brüt kullanım alanına sahip ve toplam 15 kattan oluşan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır. Bunun yanında; Şirketin mülkiyetinde bulunan Almatı şehrindeki 4.769 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde toplam 39.889 m² inşaat alanına sahip banka şubesi ve iş merkezinin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

4. Danışmanlık, Denetim ve 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, 2026 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerleme hizmetinin aşağıdaki tabloda yer alan şirketlerden; 2026 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise "TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ünvanlı şirketlerden hizmet alınmasına, öte yandan; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan, tapunun 3328 ada, 3 parselinde kayıtlı İFM Ziraat Kuleleri A blokta bulunan; podyum zemin, podyum 1, podyum 2 ve podyum 3. katlardaki ticari alanların değerlemesinin, İFM yerleşkesi içerisinde tüm binaların altındaki ticari alanlardan oluşan AVM nitelikli yapı bütünlüğünün kiralanması, yönetilmesi ve işletilmesi hususunda İstanbul Finans Merkezi Kanunu ile yetkilendirilen Türkiye Varlık Fonu İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim A.Ş. tarafından belirlenecek SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

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	CAĞALOĞLU 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	CLS KURUMSAL 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	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

29	YENİŞEHİR BİNASI	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
30	LEVENT ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	KARAKÖY PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	BAHÇEKAPI BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	ALTUNİZADE BİNASI (2BB)	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
34	CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	KARAMÜRSEL BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
36	BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	ANKARA OKUL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	KARTEPE NATAMAM OTEL	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	SARAJEVO BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	KORDON KONAK BİNASI	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
42	İSTANBUL GÖKTÜRK PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
43	MOLA İSTANBUL	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	ADANA/SEYHAN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	AFYONKARAHİSAR EMİRDAĞ PROJESİ	GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
46	BURSA/KARACABEY PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
47	HATAY İSKENDERUN	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	MALATYA BATTALGAZİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	SİVAS SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
50	SULTANBEYLİ/BATTALGAZİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SULTANBEYLİ/MİMARSİNAN	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	HATAY ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK VE GÜNYAZI MAH.)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	KAHRAMANMARAŞ MERKEZ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	ADIYAMAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	KAZAKİSTAN PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
57	BAĞCILAR PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
58	BEŞİKTAŞ/BALMUMCU PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu
Selvi Avukatlık Ortaklığı

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Crowe Tax
Regatta Consult LLP Kazakhstan
CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.
Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.
İsvan Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Tic. 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.

Enerji Yönetim Sistemi Danışmanlık Şirketi

Uluslararası Uygunluk Değerlendirme Servisi A.Ş.

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

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

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca 31.12.2025, 30.09.2025 ve 30.09.2026 tarihli finansal tablolara, "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirketin toplam aktif büyüklüğü 124,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile kısa ve uzun vadeli stoklardan oluşan gayrimenkul portföyü yaklaşık 117,9 milyar TL ile toplam varlıkların büyük bölümünü oluşturmaktadır.

2026 yılının ilk dokuz ayında hasılat, geçen yılın aynı dönemine göre %46,6 artarak 3,5 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Brüt kâr %14,6 artışla 2,5 milyar TL'ye, esas faaliyet kârı ise %12,6 artışla 2,1 milyar TL'ye yükselmiştir.

Operasyonel kârlılıktaki artışa karşın, ertelenmiş vergi giderinin etkisiyle net dönem kârı yıllık bazda 1,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

VARLIKLAR (bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	*292.280*	*792.426*
Ticari ve Diğer Alacaklar	*123.876*	*134.341*
Stoklar	*4.417.495*	*2.207.306*
Peşin Ödenmiş Giderler	*306.262*	*88.745*
Diğer Dönen Varlıklar	*82.155*	*68.848*
Toplam Dönen Varlıklar	**5.222.068**	**3.291.665**
Stoklar	*8.285.037*	*8.167.871*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	*105.242.310*	*102.528.441*
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*713.414*	*707.686*
Peşin Ödenmiş Giderler	*4.144.327*	*3.866.616*
Diğer Duran Varlıklar	*1.129.436*	*873.562*
Toplam Duran Varlıklar	**119.514.524**	**116.144.176**
TOPLAM VARLIKLAR	**124.736.592**	**119.435.841**

KAYNAKLAR (bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Borçlanmalar	*12.816.642*	*10.354.577*
Ticari ve Diğer Borçlar	*735.592*	*749.862*
Ertelenmiş Gelirler	*1.008.111*	*443.526*
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	*84.276*	*100.241*
Karşılıklar	*6.183*	*6.183*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	*6.779.759*	*6.095.537*
Diğer Yükümlülükler	*3.914.679*	*3.067.681*
Toplam Yükümlülükler	**25.345.242**	**20.817.607**
Ödenmiş Sermaye	*4.693.620*	*4.693.620*
Sermaye Düzeltmesi Farkları	*45.280.987*	*45.280.987*
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	*45.092.540*	*36.070.615*
Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	*-5.968*	*108.690*
Paylara İlişkin Primler	*3.139.102*	*3.139.102*
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	*-239.066*	*-67.765*
Dönem Net Kârı veya Zararı	*1.430.135*	*9.392.986*
Özkaynaklar	**99.391.350**	**98.618.234**
TOPLAM KAYNAKLAR	**124.736.592**	**119.435.841**

GELİR TABLOSU (bin TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	*3.453.501*	*2.356.425*

Satışların Maliyeti (-)	*960.954*	*181.870*
Brüt Kâr	**2.492.547**	**2.174.556**
Genel Yönetim Giderleri (-)	*394.824*	*268.238*
Pazarlama Giderleri (-)	*28.582*	*11.314*
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	*85.341*	*62.074*
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	*58.601*	*95.555*
Esas Faaliyet Kârı	**2.095.881**	**1.861.522**
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	**2.095.881**	**1.861.522**
Finansman Gelirleri	*803.342*	*250.913*
Finansman Giderleri (-)	*2.196.810*	*2.240.493*
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	*1.509.507*	*2.015.003*
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**2.211.921**	**1.886.944**
Dönem Vergi Gideri (-)	*118.755*	*92.781*
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri (+,-)	*-663.031*	*1.656.062*
Dönem Kârı	**1.430.135**	**3.450.225**

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Vadeli mevduat	109.700	497.887
Vadesiz mevduat	169.580	206.895
Alınan çekler	13.000	87.644
Toplam	**292.280**	**792.426**

3. Finansman Kaynakları

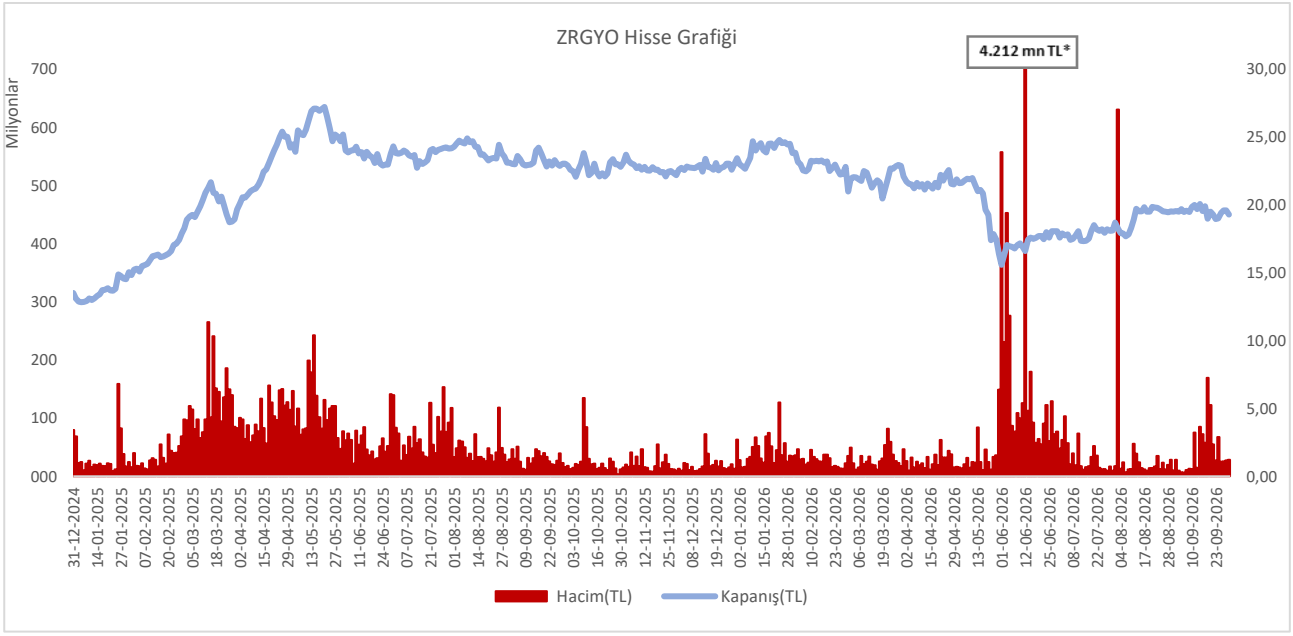
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	219	73.272
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.012.464	3.377.917
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8.803.959	6.903.389
Toplam	**12.816.642**	**10.354.577**

Devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere çekilen toplam kredi bakiyesi rapor dönemi itibarıyla 12,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları, 06.05.2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket payları hâlihazırda Ana Pazar'da işlem görmektedir.

31.12.2024-30.09.2026 dönemine ilişkin hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmi aşağıdaki grafikte sunulmaktadır.



*12 Haziran 2026 tarihindeki 4,2 milyar TL tutarındaki istisnai işlem hacmi, grafik ölçeğinin okunabilirliğini korumak amacıyla açıklama etiketiyle gösterilmiştir.

30.09.2026 itibarıyla ZRGYO payının kapanış fiyatı 19,30 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, Şirketin piyasa değeri 90,6 milyar TL düzeyindedir.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirketin, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıda gösterilmektedir.

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.Eyl.26	31.Ara.25	Asgari/Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b	%98	%97	Asgari %51
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%1	Azami %49
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%4	%3	Azami %49
Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10
Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%10	%8	Azami %500
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
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.Eyl.26	31.Ara.25
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	169.944.410	666.187.082
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	117.944.841.340	112.903.618.037
İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.289.723.016	1.289.723.016
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.416.320.461	1.961.878.655
Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	**120.820.829.227**	**116.821.406.790**
Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	9.497.428.975	7.873.966.012
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.936.515	1.700.741
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	98.981.115.316	98.514.429.349
Diğer kaynaklar		12.337.348.421	10.431.310.688
Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	**120.820.829.227**	**116.821.406.790**
		-	-

Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.Eyl.26	31.Ara.25
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	109.700.000	497.725.323
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	154.529.466	661.436.865
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	4.950.103.114	3.855.007.539
Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	413.886	321.886
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	151.508.793	77.996.387

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

D. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

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

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

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği" ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "İç Denetim ve Risk Yönetimi Faaliyet Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim Planı kapsamında yapılan çalışmalarda, belirlenen süreçlerin veya faaliyetlerin önemli bir hatayı içerip içermediği, kontrol noktalarının etkinliği hususlarında makul bir güvence verilmesi hedeflenmektedir. Denetimler sonucunda tespit edilen riskleri içeren denetim raporları Üst

Yönetime ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerlendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne sunulmaktadır.

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

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi'nde yer alan taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 28.08.2026 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında, söz konusu arsanın tapusu 06.10.2026 tarihinde teminat mahiyetinde Şirketimize devredilmiştir.

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci Ekim 2026'da tamamlanmıştır. Yapılan değerlendirme sonucunda, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Durağan Görünüm seviyesinde teyit edilmiştir. Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz J1+ (tr) / Durağan Görünüm, Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notlarımız ise BB / Durağan Görünüm seviyesinde korunmuştur.

2. Şirketin Taraf Olduğu / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 6 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

5. Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ	TARİH	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ*	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	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	CAĞALOĞLU 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 DÜKKÂN, 1 DAİRE)	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	07.11.2025	₺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.	01.12.2025	₺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.	01.12.2025	₺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.	01.12.2025	₺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.	01.12.2025	₺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.	01.12.2025	₺233.040.000
28	YENİŞEHİR IHLAMUR 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
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.	05.12.2025	₺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 MEHMEDAGİĆ	15.12.2025	49.406.000 BAM
41	KORDON KONAK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	03.12.2025	₺228.925.000
42	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	03.11.2025	₺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.	09.12.2025	₺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.	06.10.2025	₺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 MİMARSİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	09.12.2025	₺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	ADIYAMAN 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 KZT
58	İSTANBUL-BALMUMCU PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	23.12.2025	₺386.942.000

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 2025 yıl sonunda 562.799.923,-TL değer ile maddi duran varlıklar altına dâhil edilmiştir.