

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

2024 YILI
FAALİYET RAPORU



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 2024 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 2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2025 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:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde 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, ayni 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 yansıtır 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 yansıtır 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 2025

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

MERSİS NUMARASI: 0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU: İstanbul

VERGİ DAİRESİ: İstanbul/Alemdağ V.D.

VERGİ 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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) bir Ziraat Finans Grubu şirkettir.

Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK ya da Kurul) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat GYO; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur. Ziraat GYO, sermaye piyasası mevzuatınca izin verilen diğer faaliyetleri de yürütmeye yetkilidir.

İstikrarlı büyüme odağı

Ziraat GYO'nun odağı, çeşitlendirilmiş portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunacak yatırımları hayata geçirerek büyüme. Şirketin dengeli portföy yapısının sağladığı sürdürülebilir kira gelirlerinin yanı sıra güçlü özkaynak ve mali yapısı, yeni projelerin kesintisiz hayata geçirilmesini desteklemekte, büyüme ivmesini güçlendirmektedir.

Ziraat GYO'nun hedefi 2025 ve sonrasında da Türkiye ekonomisi ve geniş paydaş kitlesi için paylaşılabılır katma değer üretmektir. Şirket, bu hedefine ulaşmak için gerekli hissedar desteğine, sağlam mali yapıya ve yönetsel yetkinliklere sahiptir.

Sürdürülebilirlik, Ziraat GYO'nun faaliyetlerine kılavuzluk eden bir kavramdır.

Ziraat GYO'nun hedefi; portföyünü ekosistem ile uyumlu, başta enerji ve su olmak üzere sınırlı doğal kaynakların optimal kullanımını önceliklendiren, iklim krizi ile küresel mücadeleye katkıda bulunan ve her şeyden önemlisi topluma ve insana değer katan projeler geliştirmek, tasarlamak ve yapılandırmaktır.

Adımlarını bu çerçevede atan Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte, sürdürülebilirlik eksenindeki performansını geliştirmeyi önemsemektedir.

Ziraat GYO Hissesi

Ziraat GYO'nun payları "ZRGYO" koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Ziraat GYO payları, BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (XGMYO), BIST Yıldız (XYLDZ), BIST Tüm (XUTUM), BIST Mali (XUMAL), BIST Tüm-100 (XTUMY), BIST Temettü (XTMTU ve BIST 500 (XU500) endekslerine dâhildir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31.12.2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

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

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

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.

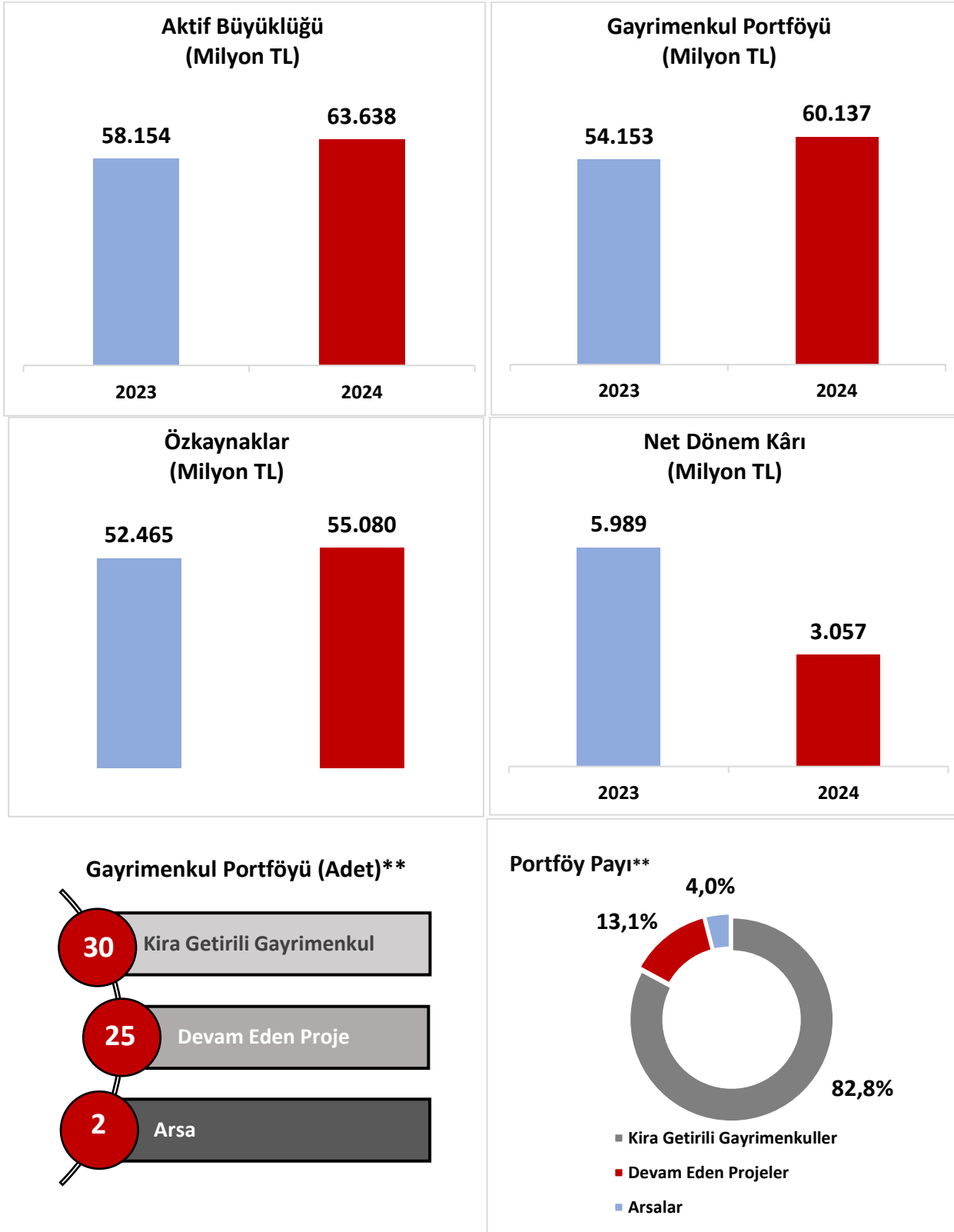
Misyon

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

- ✓ 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.

Başlıca Finansal Göstergeler¹



¹ Bu raporda sunulan Şirket finansal verileri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca "Türkiye Muhasebe Standardı 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

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

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

ZİRAAT GYO KİLOMETRE TAŞLARI

2016

- Ziraat GYO 1,3 milyar TL sermaye ile 01.11.2016 tarihinde kuruldu.

2017

- İzmir/Alsancak arsası satın alındı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi Sitesi'ndeki 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalandı.

2018

- İFM Ziraat Kuleleri inşaatına başlandı.
- İstanbul/Kayaşehir Palladium AVM, satış vaadi sözleşmesi imzalanarak satın alındı.
- İzmir/Karabağlar ve Efes, İstanbul/Erenköy, Ankara/Yenimahalle ile Kahramanmaraş gayrimenkulleri satın alındı.
- Almanya/Frankfurt Binası satın alındı.
- Ankara/Çankaya Binası satın alındı.

2019

- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. kuruldu.
- Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesi'ndeki 304 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanarak satın alındı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'ye %50 oranında ortak olundu.

2020

- Ayni ve nakdi sermaye artışı yapılarak sermaye 3,5 milyar TL'ye yükseltildi.
- Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo kurularak Saraybosna binası satın alındı.
- İstanbul/Rota Mavi Projesi'nin noksan/hatalı imalatları tamamlanarak satış sürecine geçildi.
- İstanbul/Burhaniye'de arsa alınarak konut projesine başlandı.
- İstanbul/Kozyatağı binası satıldı.
- İstanbul/Pırlanta Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin satışına başlandı.
- İstanbul/Karaköy, Cağaloğlu ve Osmanağa; Ankara/Yenimahalle ile İzmir/Efes projelerine başlandı.

2021

- Ziraat GYO halka arz oldu ve Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı.
- Şirketin sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaştı.
- İFM Ziraat Kuleleri kaba inşaatı tamamlandı.
- Ankara/Yenimahalle Konut Projesi tamamlandı ve satıldı.
- Kahramanmaraş Ofis Projesi tamamlanarak satış sürecine başlandı.
- İstanbul/Burhaniye Konut Projesi'nin satışı tamamlandı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi projesinde 96 bağımsız bölüm satıldı.

2022

- İstanbul/Aksaray ve Ankara/Adakale binaları satıldı.
- Kayaşehir Palladium AVM satıldı.
- İstanbul/Erenköy ve Altunizade, Manisa/Saruhanlı projelerine başlandı.
- TOO Ziraat GYO Kazakistan kuruldu.
- İzmir/Bayraklı'da proje çalışmalarına başlandı.

- İzmir/Konak Arsası satın alındı.
- İstanbul/Bağcılar Projesi protokolü imzalandı.

2023

- İFM Ziraat Kule-1 faaliyete başladı.
- İFM Ziraat Kuleleri, Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından verilen “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülünü aldı.
- İFM Ziraat Kule-1 LEED Platin Sertifikası aldı.
- Gayrimenkul yazılımı (Propart) çalışmaları başlatıldı.
- KIZI Bank Genel Müdürlük Binası inşaatı tamamlandı.
- Next Level AVM satıldı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’de sahip olduğumuz paylar, Kurmel Holding’e “Geri Alım Hakkı” kapsamında satıldı.
- Bayraklı Arsası’nın %50 hissesi T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’na satıldı.
- Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Malatya ve Hatay/İskenderun Arsaları satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- Erişilebilir konut konseptinde proje geliştirmek üzere İstanbul/Sultanbeyli Arsaları alındı ve proje geliştirme çalışmaları başlatıldı.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa, Sivas/Sanayi Çarşısı, Tekirdağ/Süleymanpaşa, Adana/Seyhan, Afyonkarahisar/Emirdağ ve Bursa/Karacabey gayrimenkulleri satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- JCR’dan rating notu alındı. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan “AAA (tr) / Stabil” olarak belirlendi.
- Ziraat GYO, GYODER tarafından düzenlenen 18.Gayrimenkul Zirvesi’nde “Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO” ödülünün sahibi oldu.
- İzmir/Konak Binası inşaatına başlandı.

2024

- 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.

ZİRAAT GYO'NUN GÜÇ ODAKLARI

Ziraat Finans Grubu Deneyimi ve Gücü	161 Yıllık Tecrübe
Çeşitlendirilmiş Yatırım Portföyü, Düşük Faiz ve Kur Riski	Ofis, konut ve otel sektörlerinde çeşitlendirilmiş portföy dağılımı
Deneyimli Kadro	Profesyonel yetkinlikleri yüksek yönetici ekibi ve alanında uzman çalışan yapısı
Öngörülebilir, Yüksek Kira Geliri ve Nakit Akışı	Güçlü ve büyüyen kira geliri 2024 yılında 1,4 milyar TL kira geliri Kira geliri içinde ZFG payı %93
Güçlü Sermaye Yapısı	4,7 milyar TL ödenmiş sermaye 55 milyar TL <u>öz kaynak</u> büyüklüğü
Yeni Projeler	Konut ağırlıklı olmak üzere planlama, projelendirme ve inşaat aşamalarında devam eden toplam 25 proje

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Ekonomik görünümde yumuşak iniş ve dengelenme

Dünya ekonomisinde görece zayıf bir büyüme performansının izlendiği 2024 yılında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerinin odak noktaları, enflasyonla mücadelenin başarıya ulaştırılması, küresel ekonominin direncinin korunması ile yumuşak inişin sağlanarak tarihsel ortalamalara yakınsayan bir büyüme oranına ulaşılması olmuştur.

2025 yılı Ocak ayında IMF tarafından açıklanan öncü göstergeler, bu hedeflere önemli oranda yaklaşıldığını işaret etse de jeopolitik konular ve artma eğilimindeki korumacı politikalar, önümüzdeki dönem iş stratejileri ve kararları yapılandırılırken yakından izlenmesi gereken gündem maddeleri olarak ön plana çıkmaktadır.

2024 yılında Ülkemiz ekonomi yönetiminin önceliği enflasyonla mücadele ve finansal istikrarın pekiştirilmesi olmuştur. İzlenen sıkı para politikası başarıya ulaşırken, yılın ikinci yarısından itibaren enflasyon görünümünde olumlu kazanımlar elde edilmeye başlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan güncel verilere göre Türkiye ekonomisi 2024 yılında %3,2'lik GSMH büyümesi kaydetmiştir.

Makroekonomik gelişmelerden en hızlı etkilenen iş kolları arasında yer alan gayrimenkul sektörü, 2024 yılını durgun bir görünüm sergileyerek tamamlamıştır. Enflasyon ve yüksek faiz oranları orta ve alt gelir grubunun konuta erişimini zorlaştırmış, konut talebi ötelenmiştir. İpotekli konut satışlarında da gerileme izlenmiştir. Arz cephesinde de benzer bir gelişme yaşanırken, inşaat malzemesi ve finansman maliyetlerindeki artış yeni projelerin hayata geçmesini zorlaştırmıştır.

Yılın son çeyreğinde enflasyon görünümündeki iyileşme, faiz oranlarının düşeceğine dair beklentiyi güçlendirmiştir. Bu durum sektörümüzdeki beklentileri olumlu etkilemiş ve hareketlenme izlenmiştir. Aralık ayında yılın en yüksek konut satış adedi kaydedilirken, yıl genelinde konut satışı %20'nin üzerinde artmıştır. 2025 yılında dezenflasyon sürecinin kazanımlarının kalıcı hale geleceği ve ekonomik istikrarın pekişeceği öngörülmektedir. Bu durum, sektörümüzün yeni bir büyüme ivmesi yakalayabilmesini ve paylaşılabılır değer üretmesini destekleyecektir.

İnsan odaklı sürdürülebilir yaşam alanları oluşturma iddiamızı yeni projelerle geleceğe taşıyoruz

Sürdürülebilir kentsel gelişim, ekonomik açıdan sağlam, sosyal açıdan sorumlu ve çevresel açıdan sürdürülebilir bir geleceğin olmazsa olmazıdır. Özel yaşamımıza, işimize ve sosyal hayatımıza ev sahipliği yapan günümüz şehirleri insan hayatında çok önemli bir rol oynamaktadır. GSMH'ya önemli katkı sunan şehirlerimiz aynı zamanda enerji tüketiminde ve sera gazı emisyonlarında önemli paylara sahiptir. Küresel iklim krizinin somut ve yıkıcı sonuçlarının sıklıkla yaşandığı günümüzde dayanıklı, yeşil ve düşük karbonlu şehirlere her zamankinden daha fazla ihtiyaç duyuyoruz. Yaşam alanlarını ve insan yerleşimlerini; kapsayıcı, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir kılmayı önemli bir hedef olarak görüyoruz.

Bu bağlamda; insan odaklı sürdürülebilir şehirleşmeye katkıda bulunmayı, ülkemizin gerçeği olan deprem riskine uygun hareket ederek dayanıklı konut ihtiyacını karşılamayı ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmeyi önceliklendiriyoruz. Üstlendiğimiz projelerde enerji verimliliğini, atık yönetimini, su tasarrufunu, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımını gözetiyoruz. Geliştirdiğimiz yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimine odaklanıyoruz. İstanbul Finans Merkezi'nde hayata geçirdiğimiz LEED Platin Sertifikalı ve CTBUH İnşaat Mükemmellik Ödüllü İFM Ziraat Kuleleri Projesi'nin, sürdürülebilirlik alanındaki performansımızın ulaştığı zirveyi ve daha fazlasını üretmek için her türlü yetkinliğe sahip olduğumuza işaret ettiğine inanıyoruz.

Ziraat GYO, 2025 ve sonrasında sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmaya ve insanımıza yaraşır modern şehirleşmeye katkısını artırmaya kararlıdır.

Ülkemizin en köklü markası Ziraat'ın temsilcileri olarak, markamızın nesillerdir güven ve itibarla özdeş olduğunu hep aklımızda tutarak ilerlemeye ve paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

2024 yılı performansımıza katkıda bulunan başta çalışanlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Güçlenen küresel ve yerel görünüm

Dünya genelinde yürütülen enflasyonla mücadele 2024 yılına damgasını vurmuştur. Finansal koşullardaki sıkı duruş yıl boyunca küresel ekonomik faaliyeti baskımlarken, Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da yaşanan jeopolitik gelişmeler risk iştahını kısıtlamıştır.

ABD ve Avrupa başta olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide uygulanan dezenflasyonist para politikaları durgunluk endişelerine neden olmuş, Euro bölgesinde enflasyonun zirve yapmasının ardından artan sıkılaştırmanın da etkisiyle imalat sanayiinde yatay bir seyir gözlenmeye başlamıştır. Bu durumun iş gücü piyasasını olumsuz etkileyebileceğine yönelik endişelerin artması ve enflasyonun düşme eğilimine girmesi ECB'yi harekete geçirmiş, Haziran 2024'te faiz indirim sürecine girilmiştir. İkinci hamle, üç ay sonra Fed'den gelmiştir. ABD'de işsizlik oranındaki artış ve tarım dışı istihdamın beklentilerin altında kalması üzerine, Fed Eylül ayında faiz indirim sürecini başlatmıştır.

2024 yılında enflasyonla mücadele adına atılan sıkılaştırma adımları, fiyatlar genel düzeyini hedeflenen sonuçlara yaklaştırırken ekonomik aktivitede endişe duyulan aşağı yönlü etkiyi oluşturmamıştır. Raporlama döneminde ABD ekonomisi %2,8, Euro Bölgesi ise %0,7 büyümüştür. Gayrimenkul sektörünün problemlili görünümüne rağmen Çin, güçlü tüketim harcamaları seviyesi, sanayi üretimi ve perakende satışlardaki yüksek performans sayesinde %5,4'lük bir büyümeye kaydetmiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde %5,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, kalan üç çeyrekte de büyümesini kesintisiz bir şekilde sürdürerek 2024 yılını %3,2'lik büyümeye ile tamamlamıştır. Enflasyonla mücadele, ülkemiz ekonomi gündeminin de ana belirleyicisi olurken, TCMB Mart ayında sıkılaştırma adımları bağlamında %50 seviyesine yükselttiği politika faizini yıl sonuna kadar aynı seviyede tutmuştur. Banka, Aralık ayında enflasyon görünümündeki iyileşmeye paralel olarak politika faizini 250 baz puan indirerek %47,5 seviyesine çekmiş ve böylece makro ihtiyati sadeleşme adımlarını desteklemiştir.

Küresel ve yerel bağlamda yoğun uygulama bulan sıkılaştırıcı politikalar, her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

8. faaliyet yılımızda yolculuğumuza yeni kilometre taşları eklemeyi sürdürdük.

2024 yılında Ziraat GYO, piyasa deneyimini, uzmanlığını ve mali gücünü doğru stratejisinin kılavuzluğunda verimli aksiyonlarla somutlaştırmaya devam etmiş ve dönemsel hedeflerine ulaşmıştır.

Şirketimizin enflasyon muhasebesi uygulanmış aktif büyüklüğü 2024 yılı sonunda 63,6 milyar TL, gayrimenkul portföy değeri ise 60,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Varlıklarımızdan elde ettiğimiz kira gelirleri aynı dönemde 1,4 milyar TL, esas faaliyet kârı 7,3 milyar TL, net kâr ise 3 milyar TL olmuştur. Şirket portföyünde Türkiye başta olmak üzere, Almanya, Bosna Hersek ve Kazakistan'da, 19 ayrı şehirde ve 57 farklı lokasyonda çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır.

2024 yılında portföyümüzün %82,8'i kira getirili gayrimenkullerimizden, %13,1'i devam eden projelerimizden, %4,1'i ise arsa ve stoklarımızdan oluşmaktadır.

2024 yılında ana yatırım tamamı konut üretimi olmuştur.

Proje geliştirme çalışmalarımız ve inşaat işlerimize aralıksız devam ettiğimiz 2024 yılında konut üretimi, ana yatırım tamamını oluşturmuştur.

Ülkemizin genç ve üretken demografik yapısı, gelişmiş çoğu ekonomiye oranla güçlü ve canlı bir konut talebini beraberinde getirmektedir. Ülkemizdeki deprem gerçeği de sağlıklı ve güvenli yerleşim yerlerine olan ihtiyaç ve gerekliliği artırmaktadır. 17 Ağustos Marmara Depreminde yaşananlar hafızalarımızda canlı iken, 6 Şubat tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler doğal afetlere hazır olmanın gereğini ve sağlıklı, planlı kentleşmenin önemini bir kez daha somut olarak ortaya koymuştur.

Ziraat GYO; 2023 yılında ülkemizin erişilebilir, modern ve sağlıklı konut ihtiyacına katkı sunmaya yönelik çalışmalarını yoğunlaştırma kararı almış ve bu yönde çalışmalarına başlamıştır. 2024 yılı bu bağlamda önemli ilerlemeler kaydettiğimiz bir yıl olurken, inşasına başlanmış bulunan projelerimizin 2025-2026 döneminde kademeli olarak tamamlanması hedeflenmektedir.

Portföyümüze kattığımız ve geliştirme çalışmaları tamamlanan yaklaşık 80 bin m² inşaat alanına sahip İstanbul/Sultanbeyli konut projemizde ruhsatlandırma aşamasını tamamladık. 275 adet konut, 17 adet iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak Projemizin inşaat çalışmalarına 2025 yılı başında başladık. Projedeki konut nitelikli bölümleri 2025 yılı Haziran ayından itibaren ön satışa sunmayı planlıyoruz.

Şirketimiz, 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerin konut ihtiyacına yönelik proje çalışmalarına da devam etmektedir. Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman, Hatay/İskenderun ve Hatay/Antakya'da uygun arsalar portföyümüze dâhil edilmiş, proje çalışmalarımızın ardından öncelikle Malatya'da inşaat süreci başlatılmıştır. Malatya'daki inşaatın 2025 yılının ilk yarısı sonunda tamamlanması ve konutların satışına geçilmesi planlanmaktadır. Kahramanmaraş, Hatay/Antakya ve Adıyaman Konut Projelerimizin yüklenici seçimlerini tamamlayarak inşaat çalışmalarına başladık. Hatay/İskenderun Konut Projemizde ise projelendirme çalışmalarında son aşamaya geldik.

Bir diğer deprem bölgesi olan İzmir/Bayraklı'da depreme dayanıklı konut ve ofis arzına katkıda bulunmak amacıyla hayata geçirmekte olduğumuz ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 1048 bağımsız bölümden oluşan, yaklaşık 307 bin m²'lik inşaat alanına sahip İzmir/Bayraklı Projesi'nin projelendirme çalışmalarına yoğun olarak devam ediyoruz.

İstanbul/Altunizade ve Erenköy Konut Projelerimizi tamamlayarak satışa sunduk. Erenköy Projemizde konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin satış sürecini tamamladık.

Şirketimiz, faaliyet alanını Ziraat Finans Grubunun faaliyet gösterdiği yurt dışı coğrafyaları kapsayacak şekilde ele almakta olup, bunun güncel örneği Kazakistan'ın başkenti Almatı'daki projemizdir. Bağlı ortaklığımız TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından Ziraat Finans Grubu üyesi Kazakistan Ziraat International Bank'tan satın alınan arsa üzerinde geliştirdiğimiz projedeki iş merkezi/plaza inşaatımız devam ediyor.

Dinamik ve çeşitlendirilmiş portföy yönetimi stratejimize uygun olarak 2024 yılı sonu itibarıyla İstanbul ve İzmir başta olmak üzere farklı illerimizde ve yurt dışında planlama ve projelendirme aşamasında olan veya inşaatı devam 25 adet projemizi eş anlı olarak yürütüyoruz. Eş anlı yürüttüğümüz canlı proje sayımızın yüksek olmasını, Ziraat GYO'nun güçlü finansal yapısının, çoklu yetkinlikleri bir arada barındıran operasyonel kasının ve en önemlisi icra kabiliyetinin bir sonucu olarak değerlendiriyoruz.

Değişen bir dünyada daha güçlü ve rekabetçi olmak için

Dünyamız artan nüfus ve doğal kaynakların tükenmesi gibi bir dizi sosyal ve ekonomik sorunla karşı karşıyadır. İklim krizinin yıkıcı etkileri her geçen gün daha fazla hissedilmekte, çözüm arayışları üzerinde yoğun çalışmalar yürütülmektedir. Yeşil dönüşüm, döngüsel ekonomi, enerji verimli binalar, sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme, sıfır atık gibi yaklaşımlar devreye alınırken, insan odaklı sürdürülebilir şehirleşmenin önemi hızla artmaktadır. Çevresel etkileri ön planda tutarak daha sağlıklı, yaşanabilir ve erişilebilir yaşam alanları inşa etmek, geleceğe değerli bir miras bırakmak ve toplumsal refahı artırmak adına atılacak en önemli ve gerekli adım haline gelmiştir.

İnsan odaklı sürdürülebilir şehirleşme, bireylerin yaşam kalitesini artırmak için bütünsel bir yaklaşım gerektirmektedir. Bu yaklaşım, proje ve tasarım aşamasından başlayarak, inşaat sürecini, inşaat sonrası tesis ve işletme yönetimini, ulaşım ve benzeri çevresel etkileri de bütün olarak ele almaktadır.

Ziraat GYO'nun hedefi bu vizyonu ve kavramları uygulamalarında somut hale getirerek, daha sağlıklı ve sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmak, insan hayatına pozitif bir katkı yapmaktır.

Afet yönetiminin gereği yenilikçi çalışmalar

AFAD'ın açıkladığı güncel Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre ülkemiz yüzölçümünün %42'si 1. derece deprem kuşağı üzerindedir. Bu yalın gerçek, afet sonrası herhangi bir güvenlik sorununa neden olmadan hemen kullanılabilecek yapılar üretmeyi gerekli kılmaktadır. Bunu başardığımız oranda insanların güvenliğini sağlamış olacağımız gibi, şehirlerimizin olası bir afet sonrasında hızla ve yeniden işlevsel hale gelmelerine de katkı sunacağız. Bu noktada, operasyonel sürdürülebilirlik, diğer bir ifadeyle insanın sosyal ve ekonomik hayatının kesintisiz devamının sağlanması gündeme gelmektedir.

Ziraat GYO projelerini geliştirirken yalnızca çevreye ve doğaya saygılı olmakla kalmazken, aynı zamanda doğal afetlere dayanıklı binalar inşa etmeyi de hedeflemektedir. Kahramanmaraş Ofis Projemiz bunun en güncel örneği olup, 6 Şubat Depremleri sonrasında bölgede ayakta kalan ve hemen kullanıma imkân sağlayan sınırlı sayıdaki binadan biri olmuştur. Çevresel risklerin de bertaraf edilmesiyle başta Ziraat Bankası Şubesi olmak üzere bu binada faaliyet gösteren paydaşlarımız çalışmalarına kaldıkları yerden devam etmişlerdir.

Gurur projemiz olan İFM Ziraat Kuleleri'nde yapı yüksekliği, tasarımı ve geometrisi gereği, projenin inşaat sonrası gerçek davranışlarını izlemek ve olası bir depremde hızlı hasar tespiti yapmak adına Yapı Sağlığı İzleme Sistemi hayata geçirilmiş olup, sistemin ürettiği verilerin analizi suretiyle bina durumu hakkında periyodik raporlar hazırlanmaktadır.

Geleceğe dair

2025 yılında gayrimenkul sektörünün 2024'e oranla daha güçlü bir performans sergileyeceğine inanıyoruz.

Dezenflasyonist politikalar ve bunun doğal bir sonucu olarak gelişen krediye erişim zorlukları, 2023 yılında olduğu gibi 2024 yılında da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payının görece düşük kalmasına neden olmuştur. Kanaatimizce 2025 yılında enflasyondaki düşüş trendi ve faiz oranlarındaki gevşeme devam edecek, yılın ikinci yarısında da konut piyasasında alım iştahı yükselecektir. Finansman maliyetlerinin azalacağını öngördüğümüz önümüzdeki dönemde, ekonomik toparlanmanın hızlanmasıyla birlikte konut satışlarında belirgin artışlar görülebilecektir. Bu süreçte yeterli sayıda satılabilir gayrimenkul stoğuyla girmenin önemli olduğunu düşünüyoruz.

161 yıllık güçlü ve gururlu bir tarihin temsilcisi, güvenle özdeş Ziraat markasının ana paydaşlarından biriyiz. Üyesi olduğumuz Ziraat Finans Grubunun halka açık tek, GYO sektörünün ise piyasa değeri en yüksek şirketiyiz. Portföyümüzde yer alan ve büyük çoğunluğu Ziraat Bankası ve Ziraat Finans Grubu şirketlerinin kiracısı olduğu gayrimenkullerden sağlanan kira gelirlerimiz, düzenli, sağlam ve öngörülebilir niteliktedir.

Kısaca özetlediğimiz bu niteliklerimiz başta hissedarımız olmak üzere, yatırımcılarımız ve diğer paydaşlarımızın Şirketimize, projelerimize ve marka değerimize güven duymalarında büyük rol oynadığı düşüncesiyle bu güvene layık olmak, pekiştirmek ve ülkemiz ekonomisine katma değer sunmak için çalışıyoruz ve hep daha yükseği hedefliyoruz.

Bu vesileyle 2024 yılı performansımıza katkı sunan başta ana sermayedarımız Bankamıza, Şirketimiz Yönetim Kuruluna, tüm çalışma arkadaşlarıma, iş ortaklarımıza ve pay sahiplerimize teşekkür eder, saygılarımı 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 Bölümünden 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'da doğdu. 1998 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mimarlık Bölümünden 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 Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Muammer BÖLÜKBAŞI

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1966 yılında Ankara'da doğdu. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. 1991 yılında Ziraat Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Bölükbaşı, sonrasında Müfettiş, Şube Müdürü, Bölge Baş Müdürü ve Bölge Yöneticisi olarak görev yaptı. 2015 yılı Mart-Ekim ayları arasında Ziraat Katılım Bankası'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Bölükbaşı, 2019 yılında emekli oldu.

Yüksel DEMİRCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Eskişehir'de doğdu. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1990 yılında Maliye Bakanlığı Vergi Denetmeni olarak başladı. 1991 yılında Ziraat Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı unvanıyla göreve başladı. Sonrasında Bankada Müfettiş, Müdür Yardımcısı, Şube Yöneticisi ve Bölge Yöneticisi olarak görev yapan Demirci, 2021 yılında emekli oldu.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Küresel ekonomide zayıf ve farklılaşan toparlanma

2024 yılında küresel ekonomi toparlanma belirtileri gösterse de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin performansları arasında farklılıklar gözlenmiştir.

Enflasyon dinamikleri, jeopolitik riskler ve korumacı politikalar, ekonomideki dengelenmeyi yıl boyunca baskılamaya devam etmiştir. Yılın ikinci yarısında merkez bankalarının faiz indirim sürecine girmesi, ekonomik faaliyetleri desteklese de yapısal sorunlar ve belirsizlikler büyümeyi sınırlı tutmuştur.

2024 yılında %2,8 büyüyen ABD ekonomisi, tüketici harcamaları ve işgücü piyasasının dirençli duruşunun desteğinde pozitif ayrılmıştır. Euro Bölgesi ise 2024 yılında durgunluk eğilimini sürdürmüş; enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, tedarik piyasalarında süregelen sorunlar, pandemi sonrası değişen tüketici davranışları, iç talebin zayıflığı ve düşük verimlilik bölgenin büyüme performansına olumsuz etki eden konular olmuştur. Almanya ve Fransa gibi Avrupa'nın büyük ekonomilerinin zayıf performansı Euro Bölgesinin genel büyüme dinamiklerine etki etmiştir. 2024 yılında Euro Bölgesi'nde büyüme %0,7 ile sınırlı kalmıştır.

Dinamik yapılarını koruyan Asya ekonomilerinde...

2024 yılında Hindistan ve Güneydoğu Asya ülkelerinin büyüme performansları dikkat çekmiştir. Çin ekonomisindeki yavaşlama, bölgenin genel performansını aşağıya çekerken, ülkede devam eden konut krizi ve zayıf iç talep koşulları toparlanma sürecinin uzamasına neden olmuştur.

Çin konut sektöründeki sorunlar, finansal istikrar endişelerini artırmış ve tüketici güvenini olumsuz etkilemiştir. Bu durum, Çin'in küresel büyümeye katkısını azaltmış, yer yer küresel tedarik zincirlerinde belirsizliklere yol açmıştır. Çin ekonomisi 2024 yılında beklentiler paralelinde %5 oranında büyümüştür.

Küresel enflasyonda tünelin ucu göründü mü?

Emtia fiyatlarındaki oynaklık ve taşımacılık maliyetlerindeki dalgalanmalara rağmen, 2024 yılında küresel enflasyonda para politikasının gecikmeli etkileri ve talep kaynaklı iyileşmeler gözlenmiştir. Beklentilerdeki katılık çekirdek enflasyondaki iyileşmeyi sınırlandırmış, hizmet enflasyonundaki yüksek seyir devam etmiştir.

Yıl içinde birçok ülkede enflasyon yavaşlayarak gerilemiş, hedeflere yakınsamanın başlaması ile ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirimlerine başlamıştır.

ABD'de 2023 yılı sonunda %3,3 olan manşet tüketici enflasyonu 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla %2,9'a gerilemiş; Euro Bölgesi'nde ise 2023 yılı sonunda %2,9 olan enflasyon 2024 yıl sonu itibarıyla %2,4'e gerilemiştir.

Uluslararası Para Fonu'na (IMF) göre 2024'te %5,7 düzeyinde gerçekleşen küresel tüketici enflasyonu, 2025'te %4,2 seviyesine gerileyecektir. Aynı kurum, enflasyonun 2026'da %3,5 seviyesinde gerçekleşeceğini, gelişmiş ekonomilerin yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerden daha önce bu seviyeye inceklerini tahmin etmektedir.

Faiz indirimleri başladı

Eylül ayında faiz indirimlerine başlayan Fed, para politikası faizini 2024 yılı sonunda %4,25-%4,50 aralığına çekmiştir.

Fed, Eylül ayı projeksiyonunda 2025 yılında 25'er baz puanlık dört faiz indirimi öngörmüştü. Ancak Fed yetkilileri Aralık ayı toplantısında bu tahminlerini ikiye revize etmişlerdir. Benzer yönde hareket eden ECB, 2024 yılında depo faizini 100 baz puan indirerek %3'e düşürmüş ve indirimlere 2025'te de kademeli şekilde devam edeceğinin sinyalini vermiştir.

Küresel büyümenin geleceğine dair temkinli bir bakış

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ocak ayı güncellemesinde, 2024 yılında %3,2 büyüdüğü tahmin edilen küresel ekonominin 2025 ve 2026 yıllarında %3,3 ile 2000-2019 tarihsel ortalaması olan %3,7'nin altında büyüyeceğini öngörmüştür.

Artan politik belirsizlikler, korumacı politikaların yükselişe geçmesi, ekonomi politikaları kaynaklı nedenlerle dezenflasyon süreçlerinin aksama olasılığı, Çin'de emlak sektöründe yaşanan durgunluğun beklenenden uzun sürmesi küresel büyüme üzerindeki riskler olarak görülmektedir.

Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşme

2024 yılında küresel ekonomideki zayıf büyüme performansına rağmen Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşmeler gerçekleşmiştir. Uygulanan sıkı para politikası sonucunda yılın özellikle ikinci yarısından itibaren enflasyon görünümünde iyileşme sağlanmıştır.

2023 yılı sonunda %64,8 olan TÜFE; yükselişini sürdürerek 2024 yılı Mayıs ayında %75,4 ile zirve yapmakla birlikte sıkı para politikasının gecikmeli etkileri ile yılın ikinci yarısında gerileme eğilimine geçmiş, yılı %44,4 seviyesinde tamamlamış ve 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla da %40'ın altına düşmüştür.

Sıkı para politikası duruşunu destekleyen adımlar

2024 yılı Ocak ayında politika faizini %42,5'ten %45'e yükselten TCMB, sıkılaşmayı sürdürerek Mart ayında faiz haddini %50'ye çıkarmış ve Aralık ayına kadar aynı seviyede tutmuştur. Banka, bu süreçte makro ihtiyati çerçevede sadeleşme adımları atmıştır. Bu kapsamda; menkul kıymet tesisine dair düzenleme yürürlükten kaldırılmış, Kur Korumalı Mevduattan (KKM) kademeli çıkış TL mevduata dönüşü teşvik eden düzenlemelerin desteğinde sürdürülmüştür. Zorunlu karşılıklarda artış yapılmış, ticari kredi büyümesine yönelik sınırlamalarla sıkı duruş desteklenmiştir.

Yılın son toplantısında TCMB para politikası faizini 250 baz puan indirimle %47,5'e çekmiştir. TCMB yaptığı açıklamada faiz indirim sürecine başlamakla beraber enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı yaklaşımını ve sıkı parasal duruşunu koruyacağını vurgulamıştır.

TCMB, 2024 yılında rezerv yönetimine önem vererek, döviz rezervlerini güçlendirmiştir. 2023 yılında negatif seyreden TCMB'nin net uluslararası rezervleri 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla 65 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Güçlü rezervler ve sıkı parasal duruş, yatırımcı güvenini artırırken uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin notunu yükseltmiş, ülke CDS risk priminde belirgin düşüşler gözlenmiştir.

Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artmıştır.

KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GÖRÜNÜM VE EĞİLİMLER

PricewaterhouseCoopers'in (PwC) yayınladığı 2025 Gayrimenkul Sektöründe Yükselen Trendler Raporu'na göre, jeopolitik gelişmeler küresel gayrimenkul sektörünün görünümünü etkileyebilecek en önemli konu başlığı olarak ön plana çıkmaktadır. Yıllık araştırmaya katılan 1.500'e yakın küresel sektör profesyoneli, Ukrayna ve Orta Doğu'daki duruma ihtiyatla yaklaşmıştır. Küresel enflasyon ve Fed'in faiz politikasının seyri, sektörün geleceği açısından işaret edilen diğer önemli konular arasında yer almıştır.

Anket sonuçları, gayrimenkul sektöründe güvenin ve kârlılık beklentisinin bir yıl öncesine nazaran arttığını işaret etse de yerel mevzuat düzenlemeleri, inşaat maliyetleri ve finansmana erişim ile maliyetinin sektörel gelişmenin önündeki bariyerler olmayı sürdüreceğini de ortaya koymuştur.

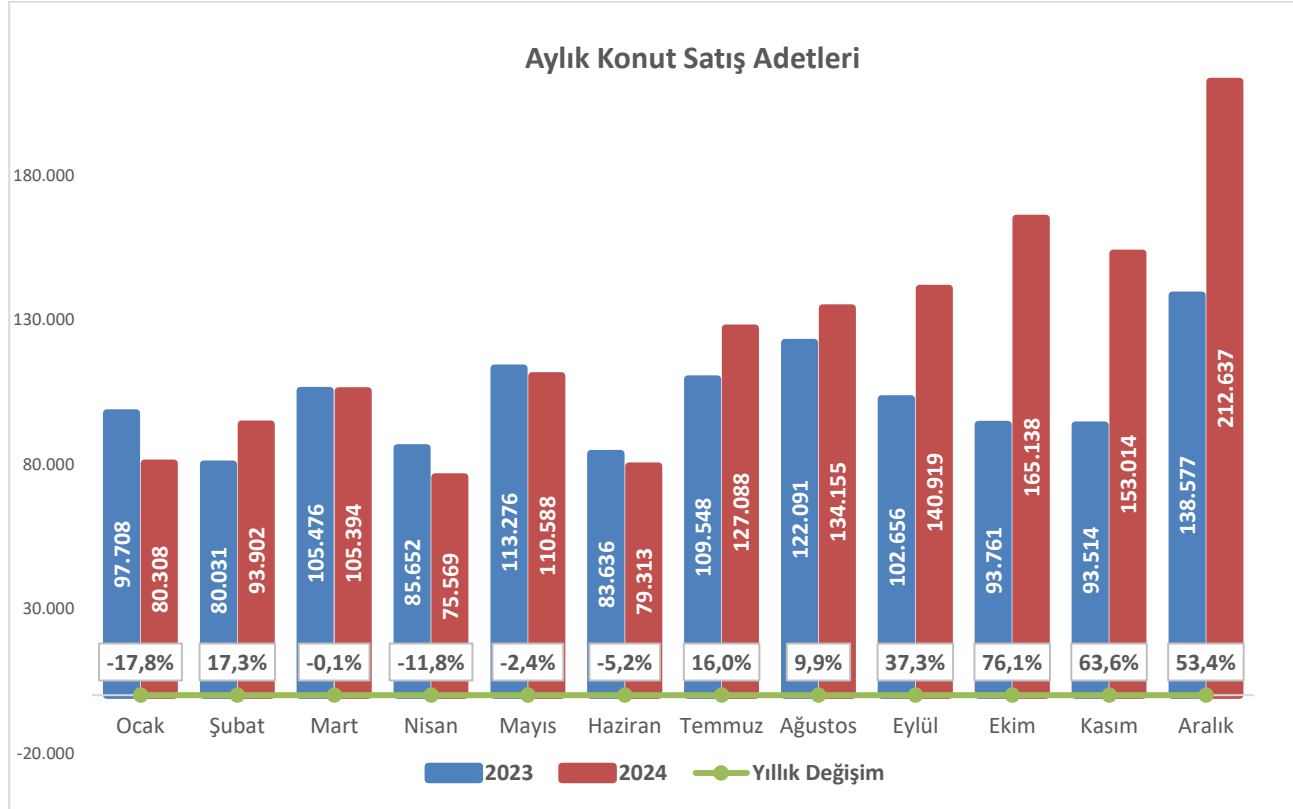
JP Morgan-Chase tarafından yayınlanan bir diğer güncel rapora göre ise faiz oranlarında izlenecek trendin yanı sıra iklim değişikliği ve siber güvenlik riskleri, küresel gayrimenkul sektörünü etkileme olasılığı yüksek riskler arasında yer almaktadır. Özellikle ABD ve AB'nin 2025 yılı para politikasında daha fazla netlik sağlanmasının ardından, gayrimenkul alıcı ve satıcılarının fiyatlandırma yaklaşımlarının netlik kazanacağı düşünülmektedir.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER

Piyasalardaki gelişmelere en duyarlı sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörü yılın ilk yarısında durgun bir seyir izlemiştir. Yüksek seyreden enflasyon ve faiz oranları sonucu finansmana erişiminin zorlaşması konut talebinde daralmaya yol açmış, yatırım amaçlı konut talebi de mevduat ve para piyasası fonlarına yönelmiştir.

Ekonomik iyileşme ve faiz oranlarındaki gevşemeye ilişkin beklentilerin artmasıyla birlikte yılın ikinci yarısında gayrimenkul sektöründe hareketlenme gözlenmiştir.

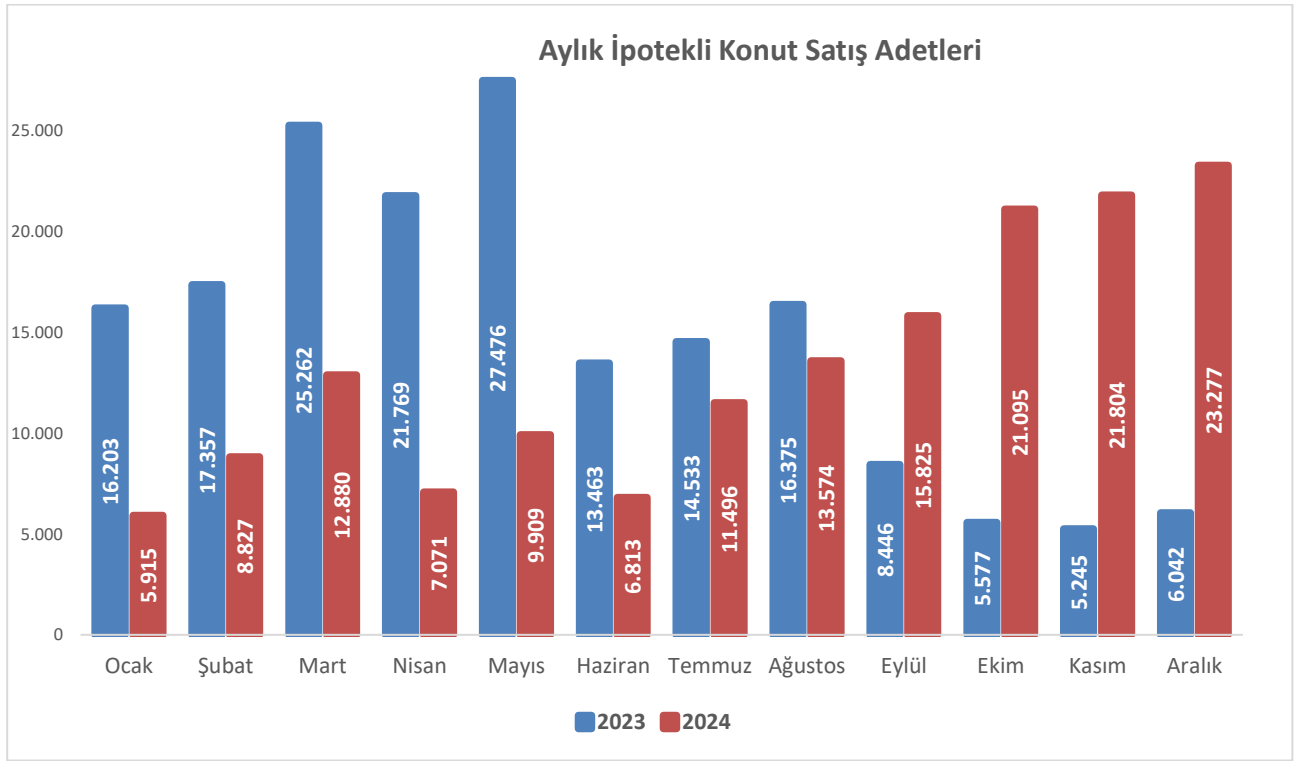
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2023 yılında 1.225.926 adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2024 yılında yıllık bazda %20,6 artarak 1.478.025 adede ulaşmıştır. Yılın en yüksek aylık satış adedi, 212.637 adet ile Aralık ayında kaydedilirken, toplam satışlar önceki yılın aynı ayına göre %53,4 artmış, ipotekli satışlardaki artış oranı %285,3 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

Yılın ilk yarısında finansmana erişimdeki zorluklar ipotekli konut satışlarının önemli ölçüde düşmesine neden olurken, Eylül ayından itibaren bankaların sunduğu uygun oranlı konut kredileri ipotekli satışları desteklemiş ve son çeyrekte toparlanma sağlanmıştır. Yıl geneline bakıldığında ise ipotekli konut satışları 2023'e oranla %10,8 azalmıştır.

Satış şekline göre bakıldığında; raporlama döneminde ipotekli satışlar 158.486 adetle toplam konut satışlarının %10,7'sini oluşturmuştur. 2024 yılında ipotekli satışlar dışında gerçekleşen diğer konut satışları ise %25,9 artarak 1.319.539 adet olmuştur.



Kaynak: TCMB

2024 yılında ilk el konut satışları bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 adet olarak gerçekleşmiş, ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı ise %32,8 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564'e ulaşmıştır.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2024						
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim(%)	2024	2023	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	212.637	138.577	53,4%	1.478.025	1.225.926	20,6%
İpotekli Satış	23.277	6.042	285,3%	158.486	177.748	-10,8%
Diğer Satış	189.360	132.535	42,9%	1.319.539	1.048.178	25,9%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	212.637	138.577	53,4%	1.478.025	1.225.926	20,6%
İlk El Satış	76.629	51.243	49,5%	484.461	379.542	27,6%
İkinci El Satış	136.008	87.334	55,7%	993.564	846.384	17,4%
Yabancılar Satış	2.418	2.064	17,2%	23.781	35.005	-32,1%

2024 yılında yabancılar konut satışı son 7 yılın en düşük seviyesine düşmüştür.

2024 yılında yabancılar yapılan konut satışları, bir önceki yıla göre %32,1 azalarak 23.781 adetle toplam satışların %1,6'sını oluşturmıştır.

TCMB Konut Fiyat Endeksi 2024 Aralık ayında aylık bazda %2; yıllık bazda ise %29,4 oranında nominal artış kaydetmekle birlikte reel olarak %10,4 oranında azalmıştır.

İnşaat maliyet endeksi enflasyonun altında seyretmiştir.

TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,3 yükselerek enflasyon oranının altında artmıştır. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında ise malzeme endeksinin yıllık bazda %26,2, işçilik endeksinin %54,4

artış gösterdiği görülmektedir. Son aylarda düşüş eğiliminde olan inşaat sektörü güven endeksi, Kasım ayındaki artışının ardından Aralık ayında da yükselerek 85,6 değerinde gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe büyüme

Finansmana erişimdeki zorluk, yüksek maliyetler ve daralan talebe rağmen, deprem bölgesinin yeniden imar çalışmaları ve yılın son çeyreğinde kredi faizlerinde yaşanan düşüşün desteğiyle inşaat sektörü 2024 yılını %9,3 büyüme ile kapatmıştır.

Genel ekonominin oldukça üzerinde bir performans sergileyen sektörün GSYH'den aldığı pay %5,9 olmuştur.

Öte yandan; TÜİK verilerine göre 2024 yılının son çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 , yüzölçümü ise %16,5 azalmış; son 3 yılın en zayıf dördüncü çeyrek verisi kaydedilmiştir.

İstanbul ofis pazarı arzında büyüme

İstanbul ofis pazarı genel arzı, Sapphire Office ve Ataşehir Plaza ofis binalarının açılması ile 2024 yılının son çeyreğinde artarak 7,16 milyon m²'ye yükselmiştir. Bununla birlikte; yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile faiz oranlarındaki artış nedeniyle yükselen inşaat ve finansman maliyetleri, ofis yatırımı iştahını olumsuz etkilemiştir.

2024 yılında toplamda 209.882 m² kiralama işlemi gerçekleşirken, 2023'e kıyasla metrekare bazında %19 oranında azalış izlenmiştir. Öte yandan; yenileme anlaşmaları metrekare bazında %46 artış gösterirken, toplam kiralama işlemleri içindeki payı %19'dan %34'e yükselmiştir.

A sınıfı ofislere olan güçlü taleple birlikte, Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranı 2024 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla %9,4'e gerilemiştir (Cushman & Wakefield 2024 Yılı Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü).

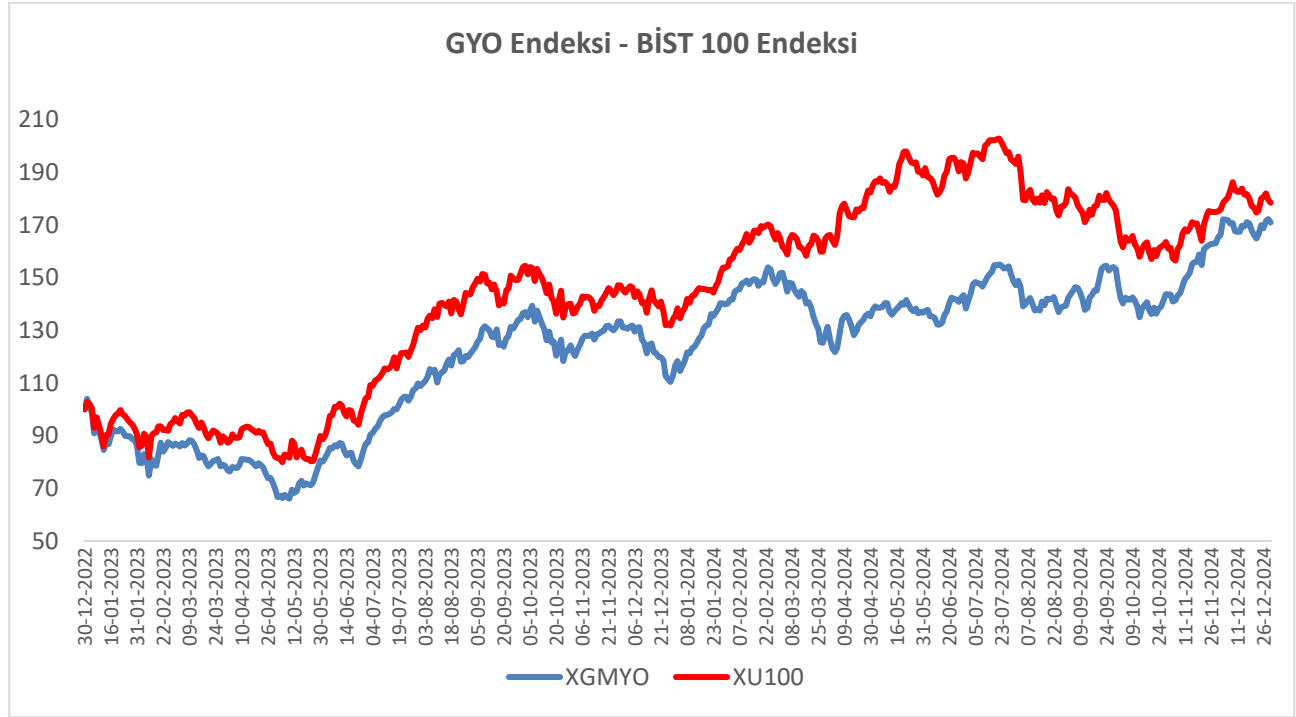
2024 yılında MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması yıl boyunca yükseliş trendini sürdürmüştür.

Yılın ilk çeyreğinde 26,4 ABD doları/m²/ay seviyesinde olan kira ortalaması, sonraki çeyreklerde düzenli artış kaydederek yıl sonunda 30 ABD doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. Böylece MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması bir yıl içinde %14 oranında artış göstermiştir.

MİA B sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması 17 ABD doları/m²/ ay olurken, MİA Dışı-Avrupa A sınıfı 14 ABD doları/m²/ay, MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis alanı ortalaması 22,8 ABD doları/ m²/ay seviyesine ulaşmıştır (Propin İstanbul Ofis Pazarı 4. Çeyrek Raporu).

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %37,6 artarken reel olarak ise %6,2 azalmıştır. Bir önceki çeyreğe göre artış %7,3 olurken dükkân fiyat endeksinde yıllık artış %38,4, ofis fiyat endeksi ise %33,6 olmuştur.

BIST GYO Endeksinde değer artışı



2024 yılında BİST 100 Endeksi (XU100) %31,6, BİST GYO Endeksi (XGMYO) ise %46,5 oranında değer kazanmıştır. 2024 yılı içerisinde bir gayrimenkul yatırım ortaklığı halka arz olurken bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ise GYO statüsünden çıkmıştır. 31 Aralık 2024 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48 adet olup, yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 529 milyar TL'ye yükselmiştir.

2024 YILI FAALİYETLERİ

Finansal Durum

2024 yılı sonunda Ziraat GYO'nun aktif büyüklüğü 63,6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2024 yılı sonu itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporlarına göre; Şirketin gayrimenkul portföy değeri 2024 yılı sonunda bir önceki yıla göre reel bazda %11 artarak 60,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2023 yılında İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in faaliyete geçmesinin de etkisiyle 1.127,2 milyon TL'ye ulaşan kira gelirleri, 2024 yılında Ziraat Bankası İştiraklerinin kademeli olarak Kule-2'ye taşınmalarıyla birlikte %28,2 artarak 1.444,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konsolide Mali Tablolar

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

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

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

Ziraat GYO likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere 2024 yıl sonu itibarıyla 5 milyar TL kredi kullanmıştır.

Finansal Borçlar (Bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.809.402	2.741.349
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.268.859	2.304.882
Toplam	5.078.260	5.046.230

Portföye İlişkin Açıklamalar*

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

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.

* Portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ilişkin güncel ve detaylı bilgiler için internet sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan gayrimenkulleri, portföyünün %82,8’sini oluşturmakta olup, toplam kira gelirlerinin %93’ü Ziraat Finans Grubu’ndan elde edilmektedir.

Kira Getirili Gayrimenkuller

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

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 367.479.690,- TL değer ile maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Portföyümüzde yer alan 30 adet kira getirili gayrimenkulden ekspertiz değeri en yüksek 10 taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir.

Portföydeki ilk 10 gayrimenkul

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 İFM kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri, dünyada önemli yapıları imza atan Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından tasarlanmıştır.

İlk olarak; 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, aynı yılın Mayıs ayı itibarıyla Ziraat GYO ile Ziraat Bankası birimleri Ziraat Kule-1'e taşınmış ve İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere 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 gerçekleştirilebileceği özel bir tasarıma sahip "oditoryum" konumlandırılmıştır. Eğimli kolonlar ile korunan değerli bir nesne formunda tasarlanan oditoryumun çakıl taşıyı andıran dış kabuğu, 2786 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 dünyada 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 30.12.2024 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre; İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri 40.066.628.075,-TL'dir.

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

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 kiralanabilir 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 bir proje geliştirilmesi yönünde çalışmalar devam etmekte olup, Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre gayrimenkulün değeri 1.601.010.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Büyükdere Cad. No:43-48 Sarıyer/İstanbul

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.

Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 1.063.565.000,-TL olarak belirlenmiştir.

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

Saraybosna Binası

Yüzölçümü 10.098 m² olan arsa üzerinde yer alan Saraybosna Binası, 16 Haziran 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, 4 katı ise yerel firmalara kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun muadili olan kurumlar listesinde yer alan otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı Adnan MEHMEDAGIĆ'e hazırlatılan 26.12.2024 tarihli rapora göre Saraybosna Binası'nın gerçeğe uygun değeri (45.742.000,-KM) 857.644.203,-TL'dir.

Adres: Zmaja od Bosne Street No. 47C Sarajevo

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.

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.

Emsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 574.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.

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

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.

Sermaye Piyasası Kurulunun muadili olan kurumlar listesinde yer alan uluslararası otorite tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 09.12.2024 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.200.000,-EUR) 411.445.440,- TL'dir.

Adres: Myliusstraße 14 Frankfurt/Almanya

Bahçekapı Binası

İstanbul'un tarihi merkezi Fatih'te, turistik ve ticari yönden son derece hareketli bir bölgede 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 binanın boş durumda bulunan katlarının tekrar kiralanması amacıyla çalışmalar yapılmaktadır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 410.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Hobyar Mah. Şeyhülislam Hayri Efendi Cad. No:12 Eminönü Fatih/İstanbul

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.

Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 389.650.000,- TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Abdülhakhamit Cad. No:11 Beyoğlu/İstanbul

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 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 385.900.000,- TL olarak belirlenmiştir.

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

Beyazıt Binası

İstanbul Fatih'in iş merkezi ve ofis olarak en çok tercih edilen bölgesinde yer alan ve İstanbul Üniversitesi Beyazıt Kampüsü'nün tam karşısında bulunan bina, 10.11.2016'da aynı sermaye olarak portföye dâhil edilmiştir. Bina, Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası ve Demsa Holding'e kiralanmıştır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 355.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Mimar Hayrettin Mah. Yeniçeriler Cad. No:53 ve Sinekli Medrese Sk. No:2 Fatih/İstanbul

Projelere ilişkin açıklamalar

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

İzmir/Bayraklı Projesi

Yaklaşık 307 bin m² inşaat alanında ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 1.048 bağımsız bölümden oluşacak Bayraklı Projesi, Ziraat GYO'nun İFM Ziraat Kuleleri'nden sonraki en büyük projesidir.

10 Temmuz 2020 tarihinde portföye dâhil edilen Bayraklı arsaları üzerinde geliştirilecek karma projede, zemin üstü 7-9-11-13 katlı olmak üzere 6 adet konut bloğu, zemin üstü 15 katlı ofis bloğu, 40 katlı 1 adet rezidans bloğu, 31 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve zemin üstü 12 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari ünitelerin yer alması planlanmıştır.

Bayraklı arsalarının %50 hissesi, Yönetim Kurulu'nun kararı doğrultusunda ortak proje yürütülmesi amacıyla 29 Mayıs 2023 tarihinde 1.112.500.000,-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Projeye ilişkin Bayraklı Belediyesi'nden kitle tasdiki alınması sonrasında, 21.01.2024 tarihinde zemin etüdü çalışmalarına başlanmıştır. Zemin etüdü kapsamında; sondaj çalışmaları, arazi deneyleri ve ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeofizik saha çalışmaları ile hazırlanan raporlar tamamlanmış olup, raporlar bu kapsamda proje paydaşlarıncı incelenerek zemin sınıfı belirlenmiştir.

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.

Proje inşaat çalışmalarına yılın son çeyreğinde başlanacağı öngörülmektedir.

İstanbul/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, 8 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir. Sembol binanın zemin ve bina güçlendirmesi ile genel restorasyonu devam etmektedir.

Tarihi binanın güçlendirmeli tadilat ve restorasyon çalışmaları devam etmektedir.

Projenin 2025 yılı Ekim ayında tamamlanması öngörülmektedir.

İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

17.08.2023 tarihinde satın alınan 14.241,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adedi konut, 17 adedi iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak konut ve iş yeri projesinin hayata geçirilmesi planlanmıştır.

09 Ekim 2024 tarihinde Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. 2025 yılı başında yaklaşık 68 bin m²'lik inşaat alanı üzerinde yapım çalışmaları başlatılmıştır.

İş bitim tarihi 29.09.2026 olarak belirlenen projedeki konut nitelikli bölümlerin 2025 yılının ilk yarısında ön satışa sunulması planlanmaktadır.

Hatay/İskenderun Projesi

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada, 5 parselde kayıtlı 10.500 m² yüzölçümlü arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 06.11.2023 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

24.900 m² inşaat alanı üzerinde 154 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

İstanbul/Göztepe Projesi

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmaz üzerinde konaklama projesi geliştirilmiştir. Yer teslimi 23.10.2023 tarihinde yapılan proje, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır.

Yapım çalışmaları devam eden projenin iş bitim tarihi 14.04.2025 olarak belirlenmiştir.

Malatya 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.

10 bloklu, 204 daireden oluşacak projedeki bağımsız bölümlerin kat irtifakı 10.02.2025 tarihinde kurulmuş olup, projenin 2025 yılı Temmuz ayında tamamlanması planlanmıştır.

Arsalar

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

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, yüzölçümü 6.298 m² olan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

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

*Satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler, tabloda "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmiştir.

Stoklar

2024 yıl sonu itibarıyla Şirketin halihazırda satışta bulunan İstanbul/Altunizade'de 2 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır. Yanı sıra; 2024 yılı sonu itibarıyla satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan ve Göktürk, Hatay/İskenderun, Adıyaman, Kahramanmaraş/Onikişubat, Hatay/Antakya ile Malatya Projeleri de "Stoklar" kaleminde izlenmeye başlamıştır.

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. 31.12.2024 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, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

Gayrimenkul Alımları

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi'nde bulunan, tapunun 3754 ada, 1 parselinde kayıtlı 19.627,81 m² yüzölçümlü arsa konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan, tapunun 7949 ada, 2 parselinde kayıtlı 12.545,05 m² yüzölçümlü arsa konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 0 ada 2734 parselinde kayıtlı 4.919,99 m² yüzölçümlü arsa ile Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 ada 3310 parselde kayıtlı 4.935,09 m² yüzölçümlü arsa, konut projesi geliştirmek üzere 26.03.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Kazakistan, Almatı şehrinde, mülkiyeti Ziraat Finans Grubu üyesi Kazakistan Ziraat International Bank'a ait 4.769 m² yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmaz, Şirketimiz bağlı ortaklığı TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından 22.05.2024 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 42.589 m² inşaat alanına sahip, 3 bodrum ve 12 normal kattan oluşan banka şubesi ve iş merkezi/plaza inşaatı devam etmektedir.

Gayrimenkul Satışları

İstanbul/Altunizade Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm, 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 18 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, 2 bölümün satış süreci devam etmektedir.

İstanbul/Erenköy Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 45 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla satışa sunulmuş olup, konut nitelikli tüm bölümlerin satışı gerçekleşmiştir.

Manisa Saruhanlı Projesi kapsamında, inşaatı 2023 yılı içerisinde tamamlanan, konut nitelikli 16 bağımsız bölüm, "Yeni Evim" kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarihinde ön satışa sunulmuştu. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 4 adedi 2024 yılında olmak üzere konut nitelikli tüm bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

İstanbul Pırlanta Sitesi Projesi kapsamında 61 adet konut ve 9 adet iş yeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmişti. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Kalan 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı da 2024 yılı Nisan ayında gerçekleştirilmiş olup, projede Şirketimize ait bağımsız bölümlerin tümünün satışı tamamlanmıştır.

Temmuz ayında inşaatı tamamlanan Muğla/Fethiye Projesi'nin otel binası, 20.09.2024 tarihinde düzenlenen satış ihalesinde en iyi teklifi veren firmaya, 11.10.2024 tarihinde tapu devri yapılmak suretiyle satılmıştır.

Ana hissedarımız Ziraat Bankası A.Ş.'den aynı sermaye veya satın alma yoluyla Şirketimiz portföyüne dahil edilerek üzerlerinde proje geliştirilen gayrimenkullerden, halihazırda Ziraat Bankası tarafından kiralık olarak kullanılan; İzmir/ Alsancak ve Karabağlar, Muğla/ Fethiye, Manisa/ Saruhanlı, Kahramanmaraş ve Erzurum binaları güncel ekspertiz değerleri üzerinden Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

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 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 10.06.2024 Pazartesi günü saat 14:00'te 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 4.612 milyon TL sermaye karşılığı %98,25 oranında katılım sağlanmıştır. Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2024 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Kâr Payı Dağıtımı

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

01.01.2023-31.12.2023 dönemine 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 2023 yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 196.361.432,-TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30.09.2024 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 10.06.2024 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup, söz konusu kar dağıtımı ilgili tarihlerde yapılmıştır.

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

Esas Sözleşme Değişikliği

Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024 yılında 5 yıllık süreyi doldurduğundan II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000,-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000,-TL'ye çıkarılması, bu kapsamda Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinin tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurulmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 10.06.2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerince onaylanmış olup, 26 Haziran 2024 tarihinde tescil edilerek 27 Haziran 2024 tarih ve 11110 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Diğer Gelişmeler

Ziraat Kule-1'in inşaatının tamamlanmasıyla birlikte 2023 yılında tam doluluk oranına ulaşmasının ardından, 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Ziraat Bankası'nın diğer iştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla inşaatı tamamlanan Ziraat Kule-2 de %90'ın üzerinde doluluk oranına ulaşmıştır.

Şirketimizin 4.000.000.000,-TL nominal tutarı aşmayacak şekilde, vadesi en fazla 2 (iki) yıl (2 yıl dahil) olmak üzere değişik vadelerde, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, bir veya birden çok seferde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara ve/veya tahsisli olarak satılmak üzere borçlanma aracı (tahvil ve/veya finansman bonusu) ihraç etmesi konusunda ihraç

belgesinin onaylanması amacıyla 31.05.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup, söz konusu başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.10.2024 tarih ve 57/1559 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirketimizin "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No: 44/A, Ümraniye İstanbul" olan merkez adresi "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok No: 44/B İç Kapı No:12, Ümraniye İstanbul" olarak değişmiştir. Adres değişikliği 27.08.2024 tarih ve 11152 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

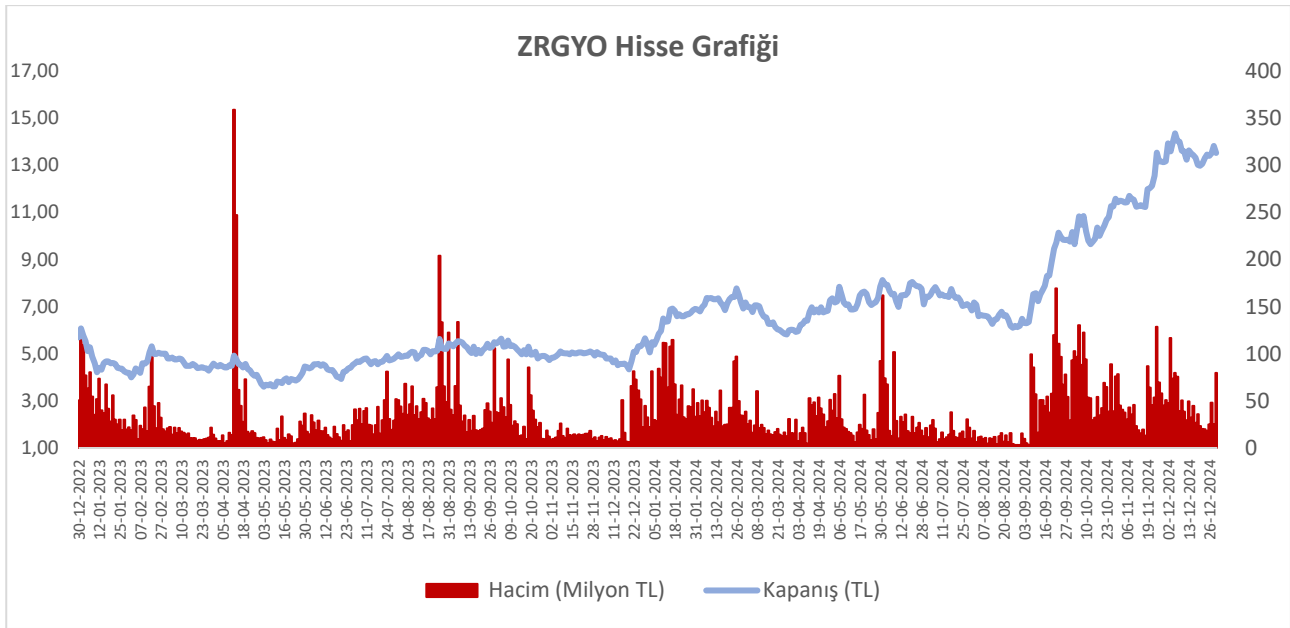
Kredi Derecelendirme Notları

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci 24.10.2024'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/Negatif" seviyesinden "BB / Stabil" seviyesine yükseltilmiş 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)

ZRGYO HİSSESİ HAKKINDA



31.12.2024 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 13,52 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023-31.12.2024 dönemi itibarıyla hisse senedi fiyatında %138 oranında artış yaşanırken; BİST 100 endeksindeki değişim %32, XGMYO endeksindeki değişim ise %46 seviyesinde kalmıştır.

Ziraat GYO, 2024 yılı sonunda 63,5 milyar TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %12'sini temsil etmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Ziraat GYO’nun hedefi Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve ülkemiz ekonomisine katma değer sağlayacak projeleri, çevre ve sosyal eksenleri de göz önünde bulunduran bütüncül bir sürdürülebilirlik yaklaşımıyla hayata geçirmek ve paydaşları için kalıcı değer üretmektir.

Küresel iklim krizinin yıkıcı etkilerinin hayatın her cephesinde deneyimlendiği günümüzde, Ziraat GYO ekonomik kârlılığın yanı sıra her türlü doğal kaynak verimliliğine de büyük önem vermekte, ekosistemle dost, çevre ayak izi küçük veya nötr projeler geliştirmeye odaklanmaktadır.

Ziraat GYO hayata geçirdiği kurumsal sürdürülebilirlik uygulamalarıyla da sektöründe örnek oluşturmaktadır.

Ziraat GYO sürdürülebilirlik yaklaşımı

Dış ortamın ürettiği değişimin yanı sıra, risk ve fırsatları proaktif olarak izleyen Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte ve bu bağlamdaki performansını geliştirmeyi hedeflemektedir.

Ziraat GYO’nun [Sürdürülebilirlik Politikası](#) Şirketin sürdürülebilirliğe bakışı ve içselleştirmesi hakkındaki çerçeveyi sunmaktadır.

Yapılanma

Ziraat GYO’da sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürü liderliğinde yürütülmektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.

Günlük iş döngüsünde sürdürülebilirlik çalışmaları Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Sürdürülebilir Eğitim Gelişim ve Mükemmellik Derneği (SEGM) tarafından düzenlenen 5 modül ve 66 saatten oluşan “Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı”na katılarak, Ocak 2023 itibarıyla “Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası”nı almıştır.

Ziraat GYO, 2023 yılı boyunca gerek iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında çevresel ayak izini düşürmek, gerekse çalışanlarına daha iyi bir iş ortamı sunarak faaliyetlerini toplum ve çevre açısından sürdürülebilir bir şekilde büyütmek ve dolayısıyla tüm paydaşlar için değer oluşturmak adına aktif bir şekilde çalışmalarını sürdürmüştür.

Ziraat GYO; çalışanları ile büyümeye ve gelişmeye olduğu kadar, insanı odağında tutan çalışma koşullarının vazgeçilmezliğine de inanmaktadır.

Şirket en değerli varlığı olarak tanımladığı insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm personele eşit fırsat ve haklar sunmaktadır.

Raporlama döneminde toplam personel içindeki kadın çalışan oranı %43,2 olurken, üst düzey ya da orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %53,8’dir.

Projelerde Öne Çıkan Sürdürülebilirlik Uygulamalarından Satır Başları

CTBUH’dan 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 ve tek yeşil bina oldu.

Projede, LEED Platin Sertifikası gereklilikleri tasarım ve inşaat süreci boyunca titizlikle ön planda tutulmuş, kullanılan tüm malzeme, ekipman, makine grupları, elektro-mekanik sistemler enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve uygulanmıştır.

Ziraat GYO'nun sürdürülebilir inşaat uygulamalarına verdiği önem, LEED Platin Sertifikası ile uluslararası ölçekte tescillenmiştir.

İFM Ziraat Kuleleri

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

İnşaat atıklarının bertarafı...

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 filtrelenmekte 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 algılamakta ve binanın aldığı ışık seviyesine göre otomatik olarak aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini ayarlamakta ve açıp kapatmaktadır.

Kulelerdeki yapı bileşenlerinin ısı performans, 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 yansıtabilirliğini 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 benimsenmesi 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 4 iş yeri hekimi ve 2 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 soğutulurken 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 yolcuyu 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.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

Ziraat GYO'nun iştiraki Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., öncelikle Ziraat Finans Grubu bünyesinde hizmet sunmak üzere, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.

Şirket halihazırda İFM bünyesinde 52 adet standart şarj istasyonu hizmeti sunmakta olup, ek olarak 56 adet hızlı şarj istasyonunun alt yapısı kurulmuştur. Ayrıca, İFM Ziraat Kulelerine ilave olarak Ankara Ulus, Varlık ve Emek, İstanbul Balmumcu, İzmir Çınarlı lokasyonlarında da şarj istasyonları kurulumu yapılmıştır.

İZMİR/BAYRAKLI PROJESİ

İzmir Bayraklı'da geliştireceğimiz 1.048 bağımsız bölüme sahip karma projemizde LEED Gold sertifikasyonu hedeflemiştir. Tüm çalışmalarımız bu doğrultuda devam etmektedir.

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 kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip jeneratörler kullanılacaktır.

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

Sıhhi Tesisat Sistemleri

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde binalarda sıhhi sıcak su sistemlerinin düzenlenmesi hususunda TS EN 14336’ya uyulmaktadır. Buna göre; bağımsız bölümlerde kullanılan bireysel sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları TS EN 26 standardında, merkezi sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları da TS EN 89 standardında belirtilen ısı performansına ürünler kullanılacaktır.

Her daire girişinde ısı pay ölçerli, kullanma sıcak suyu üretici eşanjörü de olan paket cihazlar (daire istasyonları) tertiplenerek 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 artırılması 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 ve bulaşık makinelerinden çıkan gri su, arıtma sistemi kullanılarak arıtılacak ve hem klozet ve pisuarlarda, hem de peyzaj sulama sisteminde 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 ve alaturka tuvalet taşlarının rezervuarlarında çift düğmeli ürünler seçilecek olup, bu ürünler sayesinde istendiğinde 2,5 istendiğinde 4 litre deşarj edilebilecek 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 sağlanmaktadır.

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 VRV 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 fanlarının 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 çalışmalarını sağlayarak daha konforlu bir çalışma ortamı oluşturulması hedeflenmiştir. Havalandırma cihazları ısı geri kazanımlı 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 adetten az olmamak üzere en az % 5'inin, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartını getirmektedir. Bu kapsamda; otopark katlarında araç park sayısının %5'i kadarı elektrik araç şarj istasyonu kurulacaktır.

Diğer Projelerimizdeki Sürdürülebilir Kaynak Yönetimi ve Enerji Verimliliği Uygulamaları

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

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'nun Göztepe Konaklama Projesinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılması ile kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Bunun yanında; gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada değerlendirilmesi planlanmaktadır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi yerine az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Devam eden **Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi** kapsamında suyun sorumlu ve verimli kullanımı için yüksek verimli su armatürleri, akıllı sulama sistemleri ve su tasarrufu sağlayan çözümler uygulanmaktadır.

Tamamlanan Altunizade ve Erenköy Konut Projelerimizde de EPA standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade Projesinde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamasında değerlendirilmesi sağlanmıştır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamış; az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Doğrudan Ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler

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.

Kulelerde 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.

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 enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir. 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 performansla 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 kullanımı öngörülmüştür.

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

Projemizde çatı oluklarında toplanan yağmur sularının yeniden kullanımı su tüketimini azaltıcı önlemlerden olup su tasarrufunu sağlamaktadır. Toplanan yağmur suyunun tuvalet sifonlarında ve bahçe sulamalarında kullanılmasıyla su tüketimi azaltmak hedeflenmiştir. Yağmur suyunun en yüksek % 90 oranında kullanılması ile % 50'ye yakın tasarruf sağlanacağı öngörülmüştür.

Ayrıca projemizin teras çatısında yer alacak olan güneş panelleri sayesinde sıcak su üretimi güneşten gelen enerjinin ısı enerjisine dönüştürülmesiyle sağlanacaktır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri kullanılacaktır. 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 kullanılacaktır.

Devam eden **Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut 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 uygulanmaktadır.

Ziraat GYO 2024 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu		UYUM DURUMU				AÇIKLAMA	KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE İLİŞKİN RAPOR BİLGİSİ / BAĞLANTI
		EVET	KISMEN	HAYIR	İLGİSİZ		
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			Yönetim Kurulu kararı ile öncelikli görülen çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları çerçevesinde gerekli politikalar oluşturulmuş ve ÇSY konulardan kaynaklanabilecek risklerin belirlenerek yönetilmesi ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
	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			Şirketimizin ÇSY politikaları ile uyumlu vizyon, misyon ve ortaklık stratejisi kamuoyuna açıklanmıştır. Bu politikalara uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerimizin ise 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklaması planlanmaktadır.	Faaliyet Raporu _ Sunuş
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				Şirketimizde sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürlüğün liderliğinde icra edilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Söz konusu çalışmalar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X				Şirketimizin ÇSY politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, "2024 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" dahilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirilmiştir.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		ÇSY Kilit Performans Göstergeleri 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanacak olup, sonraki yıllarda 2024 yılı baz alınarak karşılaştırılmalı olarak yayımlanması planlanmaktadır.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		X			Sürdürülebilirlik performansını iyileştirici çalışmalara Faaliyet Raporu'nda yer verilmiştir.	Faaliyet Raporu_Sürdürülebilirlik
A3. Raporlama							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		X			Yıllık Faaliyet Raporumuzda sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgi verilmekle birlikte, sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlerin 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket aleyhinde ÇSY konularında açılan dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama							
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.	

	B. Çevresel İlkeler						
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamaları, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		X			Yıllık Faaliyet Raporunun "Sürdürülebilirlik" bölümünde söz konusu uygulama, plan ve programlara yer verilmekte olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödül sistemimiz bulunmamaktadır.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değeri zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olunup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketimiz; GYODER Sürdürülebilirlik Komitesi, ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği) üyeliğiyle çevresel ve sosyal konularda ilgili politika oluşturma süreçlerine katkı sağlamaktadır. Konuya ilişkin kamuoyu açıklamamız olmamıştır.	
B9	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.		X			Şirketimiz LEED Platinum Sertifikalı İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerimiz başta olmak üzere mevcut bina ve projelerimizin yeşil bina kriterlerine uygunluğunu gözetmeye özen göstermektedir. 2024 yılına ilişkin çevresel göstergeler 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklanacaktır.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B14	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		X			2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		Bu konuda çalışmalar yapılmaktadır, ancak henüz kamuya açıklama yapılmamıştır.	
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		X			Projelerimizde yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanımı ve gri suyun geri dönüşü uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Yıllık Faaliyet Raporunun "Sürdürülebilirlik" bölümünde söz konusu çalışmalara yer verilmiş olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda daha detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X		
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X		
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X		
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Ortaklığın çevresel bilgilerine Yıllık Faaliyet Raporunun "Sürdürülebilirlik" bölümünde yer verilmekte olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	

C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi, 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.		X			Söz konusu hususlar Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözeticilerle 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 ayrım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Bu hususlar gözeticilerle 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	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.	X				Bu hususlar gözeticilerle 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	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				Bu hususlar gözeticilerle 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	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.		X			Şirketimiz en değerli aktifi olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarımızın 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 bulunmamakta 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
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan Disiplin Yönetmeliği kapsamında oluşturulmuştur.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Konuya ilişkin faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.	Faaliyet Raporu_Sürdürülebilirlik
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Sektörel tehlikeler ve riskler göz önünde bulundurularak ihale hazırlık aşamalarında 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.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	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	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				KVKK ve Gizlilik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/gizlilik
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Etik Kurallarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X					
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 iletebileceği 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 Politikamız yer verilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bilgilendirme-politikasi
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda benimsenen standartlar, raporda açıklanacaktır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, inzacı 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			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 sosyal sorumluluk projeleri ile gerekse sürdürülebilirlik eğitimleri ile farkındalığın artmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, bu alandaki çalışmalarımız artarak devam edecektir.	

İnsan Kaynakları

Ziraat GYO çalışanları ile büyüme ve gelişmenin yanı sıra insanı odağında tutan çalışma koşullarının önemine inanır.

Şirket en değerli varlığı olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm çalışanlarına eşit fırsatlar ve haklar sunmaktadır.

Ziraat GYO'nun insan kaynakları politikasının tespit ve uygulamasında;

- Şirketin kurumsal değerleri, misyonu, vizyonu ve stratejik hedefleri ile uyumlu insan kaynakları politikasını ve kültürünü oluşturan,
- İnsan kaynağının sürdürülebilir verimlilik, kârlılık ve müşteri odaklılık ilkelerine bağlı çalışmasını sağlayan,
- Çalışanların Şirkete bağlılığını artırmayı hedefleyen temel ilkeler esas alınır.

Deneyimsiz personel alımları, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yapılan sınav ve mülakatlarla gerçekleştirilir. Görev pozisyonları; proje sayısına, iş yoğunluğuna, teknolojik imkânlar ve sektördeki gelişmelere göre güncellenir. Toplam çalışan sayısı, güncellenen görev pozisyon sayısına göre değişen dinamik bir yapıdadır.

Ziraat GYO'da çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır.

Ziraat GYO, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını [İnsan Kaynakları Yönetimi Politikasının](#) temeli olarak görmektedir.

Şirkette çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans kriterleri hususunda çalışanlar bilgilendirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içinde fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.

Eğitim programları ile sağlanan gelişme

Ziraat GYO çalışanlarının bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

2024 yılında tüm çalışanlara

- “Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi”,
- “Bilgi Güvenliği”,
- “Kişisel Verilerin Korunması Kanunu” ve
- “İş Sürekliliği ve Acil Durum Yönetim Sistemi”

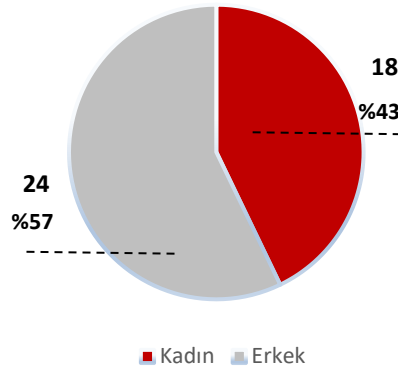
konularında farkındalık eğitimleri verilmiştir.

Çalışanlar yıl içerisinde kendi alanlarına özgü konularda da teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Bu kapsamda; personelin mesleki bilgi ve becerilerini geliştirerek iş kalitesi ve verimliliğinde artış sağlamak amacıyla, çalışanların görev yaptığı birimde gerekli olan lisansların (SPL Düzey 1-2-3, SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı vb.) alması konusunda destek verilerek, sınav ücretinin ve söz konusu lisansların yenilenmesine yönelik zorunlu eğitim katılım ücretleri ile Ziraat GYO teknik personelinin üyesi olduğu (Makine Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası vb.) oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

Bunlara ek olarak; Ziraat Finans Grubu'nun e-eğitim platformu, kendisini mesleki ya da kişisel olarak geliştirmek isteyen tüm çalışanlar için ilgi çekici birçok e-eğitim, çeşitli sertifika programları, video, ses dosyası ve doküman sağlamakta olup, tüm çalışanların kullanımına açıktır.

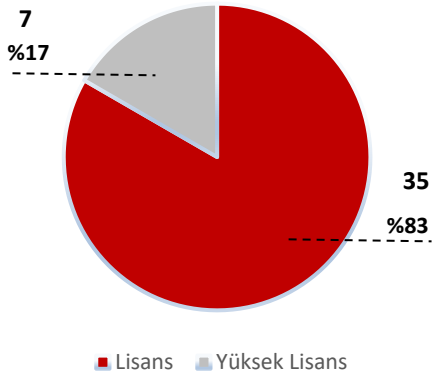
31.12.2024 itibarıyla Şirketin çalışan sayısı 42'dir (31 Aralık 2023: 40).

Cinsiyet Dağılımı (Kişi)

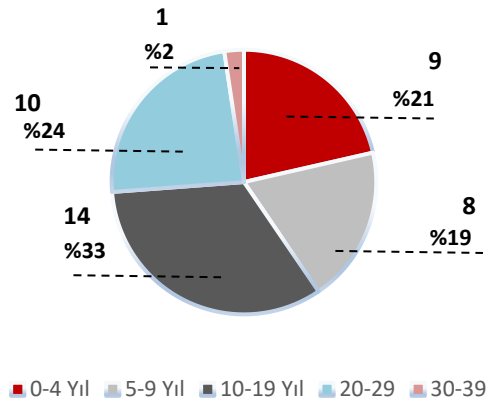


2024 yılında 8 kadın, 7 erkek olmak üzere 15 yeni çalışan Ziraat GYO bünyesine katılmış; raporlama döneminde 3 çalışan terfi etmiştir. Terfi eden çalışanların 1'i kadındır.

Eğitim Dağılımı (Kişi)



İş Tecrübesi Dağılımı (Kişi)



Yan haklarla desteklenen çalışan değer önerisi

Ziraat GYO, çalışanlarına grup hayat sigortası ile grup sağlık sigortası yaptırılmaktadır. Çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda brüt maaşlarının belli bir oranına kadar işveren katkısı yapılmaktadır. Buna ek olarak; tüm çalışanların bireysel emeklilik hesaplarına sabit bir meblağ olmak üzere koşulsuz bireysel emeklilik ödemesi gerçekleştirilmektedir.

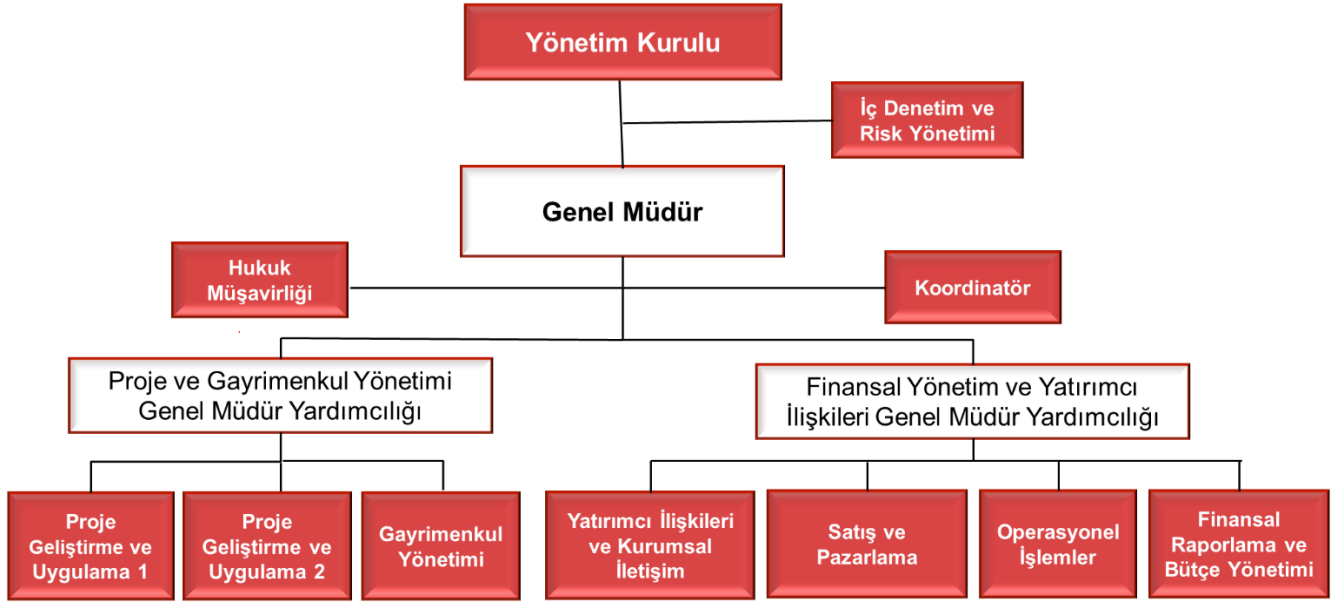
Personele günlük yemek ücreti ödemesinin yanı sıra ulaşım için servis imkânı da sunulmaktadır.

Ziraat GYO, çalışanlarının 2-6 yaş arasındaki çocukları için belli bir tutara kadar kreş desteği de sağlamaktadır.

Milli Eğitim Bakanlığı'nca düzenlenen Liselere Geçiş Sistemi ve Ö.S.Y.M. tarafından düzenlenen Yükseköğretim Kurumları sınavları sonucunda alınan puan ve yüzdelik dilim ile başarı sıralamasında ilk 1.000 içerisinde yer alan çalışan çocukları ile Federasyona bağlı olarak Türkiye, Avrupa ve Dünya şampiyonaları ile Olimpiyat Oyunlarında bireysel dallarda ilk 3 dereceye giren ve uluslararası sanat, bilim ve teknoloji gibi alanlarda ilk 3 dereceye giren personel çocuklarının elde edeceği başarıyı ödüllendirmek amacıyla çalışanlara "Aile Başarı Ödülü" ödemesi yapılır.

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

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		Görev Süresi	
Adı Soyadı	Görevi	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
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	10.06.2024
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	10.06.2024

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	Devam

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	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 İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

Dönem İçindeki Yönetim Değişikliklerine İlişkin Detaylar

Ziraat GYO'da 2024 yılında meydana gelen Yönetim Kurulu Üyesi değişiklikleri şöyledir.

10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere; Himmet AKSOY, Levent MARMARALI, Peyami Ömer ÖZDİLEK ve Serap BAYDAR ÇALIŞ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine ise Yüksel DEMİRCİ ve Muammer BÖLÜKBAŞI seçilmiştir.

Raporlama Dönemindeki Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Ziraat GYO Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu 2024 yılı içerisinde 24 defa toplanmış ve 65 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 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 10.06.2024 Pazartesi günü saat 14:00'te 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 4.612 milyon TL sermaye karşılığı %98,25 oranında katılım sağlanmıştır.

Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2024 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde, Ziraat GYO Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 17.866.456,-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. 2024 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 ve Riskin Erken Saptanması 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 2024 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır.

Komite üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Muammer BÖLÜKBAŞI	Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumlulukları yerine getirmek amacıyla kurulmuştur.

Söz konusu Komite, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır.

Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Komite bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini, adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmekte ve rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite 2024 hesap döneminde 3 defa toplanmıştır. Komite bu toplantılarının 2'sinde aday gösterme komitesinin görevlerini yerine getirerek bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması

hususunu dikkate alarak değerlendirmiş ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak Yönetim Kurulu onayına sunmuştur.

Komite üyeleri	
Muammer BÖLÜKBAŞI	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 2024 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

Komite üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI	Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

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;

- a) 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,
- b) 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,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) 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,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) 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,
- h) 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

Muammer BÖLÜKBAŞI

Yüksel DEMİRCİ

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

Tablo 4: 2024 Yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	ALSANCAK BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
11	ERENKÖY DÜKKANLARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
14	KARABAĞLAR BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
15	ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS
17	BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
18	KIZILAY BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	CEBECİ BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ŞEHİRİNİ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	BORNOVA BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
27	ÇINARLI BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
28	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	BAYRAMPAŞA PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	KARAKÖY PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
38	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
39	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
44	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGIĆ

45	FETHİYE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	MANİSA-SARUHANLI PROJESİ (17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	MOLA İSTANBUL	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	BURSA -KARACABEY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (15 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (3 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
57	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
58	SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
59	SULTANBEYLİ MİMAR SİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
60	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
61	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
62	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
63	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
64	ADİYAMAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
65	KAHRAMANMARAŞ/ONİKİŞUBAT PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Esin KAYA Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

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 Ticaret A.Ş.

Ayla KOÇAK

Proje Yönetim Şirketi

Turner International Proje Yönetimi Ltd Şti.

Proplan Proje Yönetimi A.Ş.

BCT İnşaat Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Kurumsal Karbon Ayak İzi Hesaplaması ve Raporlaması

Semtrio Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

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

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

Ziraat GYO'nun Bağlı Ortaklıkları

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir. Ziraat İşletme Yönetimi, ülke genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti göstermek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan şarj hizmet lisansı almış olup, çeşitli lokasyonlarda şarj istasyonları oluşturmuştur.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel ile Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

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, 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 Kazakistan

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

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

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

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 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

3. 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

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 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

5. 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, 21 Şubat 2025

Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü

Şirketimizin, 2024 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2024 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

Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nca belirlenen [Kâr Dağıtım Politikası](#) kurumsal internet sitesinde erişime açıktır. 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 ve 2022 yıllarına ilişkin dağıtılabılır kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabılır kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.Ara.24	31.Ara.23	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	97%	95%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	1%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	8%	10%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	2%	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.Ara.24	31.Ara.23
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.008.521.244	1.917.274.571
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	60.136.741.267	54.152.071.784
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	825.044.628	825.044.628
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		995.106.565	917.181.484
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.594.084.243	5.046.811.720
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.742.413	6.266.182
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	5.701.640	80.781
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	55.007.499.229	52.148.276.704
Diğer kaynaklar		3.354.386.179	610.137.080
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.Ara.24	31.Ara.23
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.005.161.323	829.288.292
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.006.798.353	1.917.103.859
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)	1.348.932.900	526.733.722
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	7.704.665	451.036
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	1.994.992	6.022.173

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 denetlenmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Şirketimizin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL'ye Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

15 Şubat 2023 tarihinde 14.563.590,-TL (KDV hariç) bedel karşılığı üzerinde proje geliştirmek üzere Ziraat Bankası'ndan satın alınarak Şirketimiz portföyüne dâhil edilen İstanbul, Gaziosmanpaşa, 1946 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı Gaziosmanpaşa Binası 11.02.2025 tarihinde 108.725.000,-TL (KDV hariç) bedel ile Ziraat Bankası'na satılmıştır.

Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtdışında devam eden önem düzeyi düşük 9 adet devam eden davamız bulunmaktadır.

Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Ziraat GYO yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Dönem İçindeki Mevzuat Değişiklikleri

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

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

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 ile;

- 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 kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile GYO'lar ve GYF'ler için %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.

05 Eylül 2024 tarih ve 32653 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Karar ile birlikte, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin güvence denetimleri zorunlu hâle getirilmiş, güvence denetimlerinin sınırlı güvence ile başlamasına karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda azami özeni 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 sekretarya 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 ve yılda en az bir kere yürütmekte olduğu 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'ta açıklanmaktadır.

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 de büyük çoğunluğuna 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 sağlanamayan ilkelerin de gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uygulamaya geçirilmesi değerlendirilecektir.

Şirket, zorunlu olmayan ilkelere; 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, 1.4.2, 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 sağlanamayan 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 yapılacaktır.

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	2024 yılı içerisinde özel denetçi talebi 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/1285054
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
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/1367548 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1370691
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 bildirimi yapılmamıştır.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşmenin 26. ve 27. maddelerinde düzenlenmiştir.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılına ilişkin genel kurul toplantısına pay sahipleri ve temsilcileri dışında Şirketi temsilen Yönetim Kurulu Üyesi, 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	10.06.2024
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	98,250973%
Doğrudan temsil edilen payların oranı	0,000002%
Vekaleten temsil edilen payların oranı	98,250971%
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)	51
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1285054 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1297039 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1302895

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. Şirketin bağlı ortaklıklarımız 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 bulunmuyor.
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 olacakları 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	İcra 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	İcra Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	10.06.2024			İlgisiz	Evet
LEVENT MARMARALI	İcra Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	1.11.2016			İlgisiz	Evet
PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK	İcra Görevli	Bağımsız Üye Değil	4.12.2019			İlgisiz	Evet
SERAP BAYDAR ÇALIŞ	İcra Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	10.06.2024			İlgisiz	Evet
MUAMMER BÖLÜKBAŞI	İcra Görevli Değil	Bağımsız Üye	10.06.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273924	Değerlendirildi	Hayır	Evet
YÜKSEL DEMİRCİ	İcra Görevli Değil	Bağımsız Üye	8.05.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273924	Değerlendirildi	Hayır	Evet

YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	24
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. 2024 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

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)		Muammer BÖLÜKBAŞI	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)		Yüksel DEMİRCİ	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)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Muammer BÖLÜKBAŞI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (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	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi		%67	%33	3	3
Denetim Komitesi		%100	%100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%100	%50	6	6

2024 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 zorlayıcı 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 bağışların 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 zorlayıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyazı bulunmamaktadır.
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.
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 zorlayıcı 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 zorlayıcı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmemektedir.

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 yansıtmalarını 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.
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 çalışmaktadır.
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 düzenlenmektedir.	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					
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 sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
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 katılmayan 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 sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			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.
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.